

PROAKTIV



MAJORSTUVEIEN 25B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



MAJORSTUEN

SJELDEN 4R HJØRNELEILIGHET MED SJARM OG STORT POTENSIAL ?
klassiske detaljer - stille og skjermet beliggenhet - MÅ SES!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Majorstuveien 25b, 0367 Oslo

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 215, bnr. 192, snr. [!*****felt.seksjonsnummer****!*] i Sameiet Majorstuveien 25

Prisantydning: 11.990.000,-

Omkostninger: 304.620,-

Andel fellesgjeld: 141.504,-

Totalpris: 12.436.124,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1915

Rom/soverom: 5/4

BRA: 141 m²

BRA-i: 127 m²

BRA-e: 14 m²

Garasje/Parkering: Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Tomt: 1225 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.123,-

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader, kommunale avgifter, forsikring, nedbet. andel fellesgjeld m.m.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

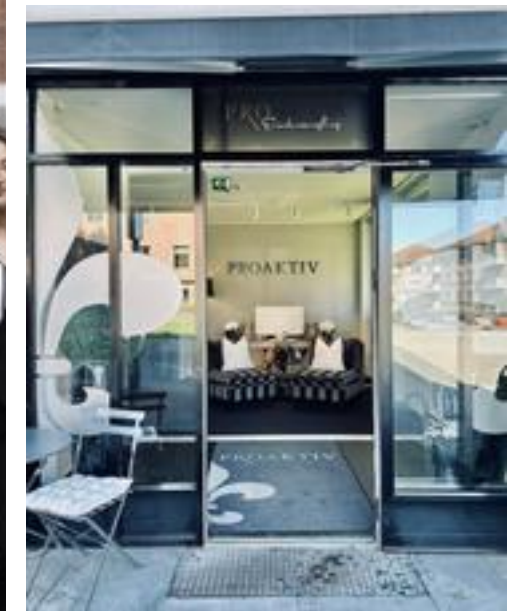
2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	52	56	61
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
126			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



MAJORSTUEN

Kommune: Oslo / **Område:** Uranienborg-Majorstuen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Majorstuveien 25B - en attraktiv adresse midt i hjertet av Majorstuen! Her bor du i et av Oslos mest ettertraktede og pulserende områder, med kort vei til alt byen har å by på. Med Bogstadveien nærmest rett utenfor døren, får du en perfekt kombinasjon av urbant byliv, servicetilbud i toppklasse og flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Tur, fritid og rekreasjon:
Selv om boligen ligger midt i byen, er det kort vei til noen av hovedstadens mest populære grøntområder. Frognerparken ligger kun ti minutters gange unna og byr på store, åpne grøntarealer, lekeplasser, kaféer, skulpturer og ikke minst ikoniske Vigelandsparken - perfekt for både hverdagsturer og helgekos. Også Slottsparken er lett tilgjengelig til fots, og gir deg mulighet for rolige spaserturer og avslapning i grønne omgivelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min  0.1 km
 Bogstadveien Linje 11, 19	4 min  0.3 km
 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min  0.6 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min  1.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bogstadveien	2 min 
Coop Extra Neuberggt. PostNord	3 min  0.2 km

VARER/TJENESTER

 Valkyrien	4 min 
 Boots apotek Bogstadveien	3 min 

SPORT

 Den tysk-norske Aktivitetshall	3 min  0.3 km
 Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	6 min  0.5 km
 SATS Yoga Majorstuen	3 min 
 Artesia Trening	4 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Schultzgate 3 - 4933	3 min 
 Recharge Frogner	3 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området har i tillegg svært gode treningsmuligheter. Her finner du flere av Oslos mest populære treningssentre, inkludert SATS Colosseum, Fresh Fitness Majorstuen, Summit og Barry's Bootcamp. Ønsker du å trene ute, ligger Bislett stadion bare en kort sykkeltur unna - et perfekt sted for løping eller intervalltrening. Stiene langs Frognerbekken gir i tillegg flotte muligheter for jogging og sykling i naturskjønne omgivelser midt i byen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

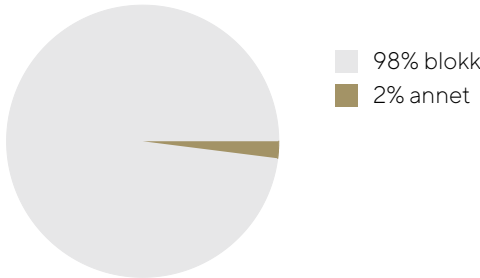
Butikker og servicetilbud:
Med Bogstadveien og Hegdehaugsveien rett rundt hjørnet bor du midt i et av Oslos mest attraktive shopping- og servicetilbud. Her finner du alt fra kjedebutikker og flaggskipbutikker til små nisjebutikker innen mote, interiør og spesialvarer. Det er også kort vei til apotek, vinmonopol, frisører, blomsterbutikker og andre nødvendige servicetilbud.

Dagligvarehandelen er godt dekket, med flere butikker i nærområdet som Coop Extra Bogstadveien, Kiwi Sorgenfrigata, Meny og Joker, samt delikatessebutikken Jacobs på Colosseum og Coop Mega på Bislett.

I tillegg har området et svært rikt utvalg av restauranter, kaféer og utesteder. Du finner alt fra uformelle lunsjsteder og kaffebarer til populære spisesteder som Delicatessen, Villa Paradiso, Kverneriet, Brasserie Blanche, Der Peppern Gror, Ludo, Olivia og FYR. Ønsker du en rask smoothie eller kaffe på farten, ligger også Joe & the Juice, LETT og Baker Hansen like i nærheten. Med andre ord, du har byens beste mat- og kulturtilbud rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon:
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med enkel

BOLIGMASSE



tilgang til kollektivtransport. Majorstuen T-banestasjon, et av byens største knutepunkter – ligger kun få minutters gange unna og gir tilgang til alle T-banelinjer. I tillegg finner du trikkelinjene 11 og 19, samt busslinjene 20, 21 og 28 i umiddelbar nærhet.

Med så gode transportmuligheter kommer du deg raskt til sentrum, Blindern, BI, Nydalen, Aker Brygge og resten av Oslo, enten du tar T-bane, trikk, buss eller sykkel. For bilpendlere er det enkel adkomst til både Ring 1 og Ring 2, og det finnes gode parkeringsmuligheter i området.

Skoler og barnehager:
Dette er et område som passer for alle livsfaser – og spesielt godt for barnefamilier. Her finner du flere av byens mest anerkjente skoler, blant annet Majorstuen skole, som er kjent for sitt gode læringsmiljø og brede tilbud innen musikk og kultur. I tillegg ligger Uranienborg skole og Bjørknes Privatskole i nærheten, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	13 min 1.1 km

BARNEHAGER

Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km



For studenter er beliggenheten optimal. Med kort vei til Universitetet i Oslo (Blindern), Handelshøyskolen BI, OsloMet, Westerdals og andre høyskoler, ligger alt til rette for en effektiv og enkel studiehverdag. Gode kollektivtilbud gjør det enkelt å komme seg til og fra studier uansett hvor i byen du skal.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL MAJORSTUVEIEN 25B

Vi starter utendørs!

BYGGEMÅTE

Utvendig:

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Leiligheten har et trevindu med enkelt glass på kjøkken. Leiligheten har malt klassifisert hovedytterdør med sidefelt. Leiligheten har malte dobbelte bakdører av eldre årgang.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av linoleumsbelegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Rosett-og stukkatur i flere rom. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Moderne peisovn i stue. Eldre ombygget kamin på et soverom til parafin.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt , hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Priser for beboerparkering i Oslo Kommune i 2025:

- Bensin og dieselbil: kr 6.200,- per år.
- Motorsykkel og moped: kr 3.100,- per år.
- EL-bil: kr 2.090,- per år.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, mellomgang, stue, kjøkken, badrom, toalettrom, 4 soverom, og to ganger.

Med boligen følger også to stk boder på loft samt to boder i kjeller.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 127 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm
- Totalt BRA: 141 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Majorstuveien 25B - en klassisk og innholdsrik 4-roms leilighet med flott beliggenhet på Majorstuen. Her bor du i en rolig gate med kort vei til alt byen har å tilby. Leiligheten har en gjennomgående planløsning, gode romstørrelser og mange originale detaljer som gir den særpreg og sjel. Dette er en bolig med potensial, hvor du enkelt kan sette ditt eget preg og skape ditt drømmehjem i et attraktivt og sentralt område.

Entréen ønsker deg velkommen med god takhøyde og klassiske panelvegger. Her er det plass til oppbevaring og et møbel eller to, og rommet gir en fin introduksjon til resten av boligen.

Mellomrommet i leiligheten fungerer som en praktisk

overgang mellom oppholdsrommene og soverommene, og kan enkelt brukes til ekstra oppbevaring, hjemmekontor eller et lite leserom. Et fleksibelt rom med flere bruksområder, som bidrar til boligens gode romfordeling.

Stue:

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som gir godt med dagslys gjennom store deler av dagen. Rommet har både plass til sofagruppe og spisebord, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Bevarte detaljer som rosett og stukkatur gir stuen karakter, mens de lyse veggene og tregulvene skaper en nøytral base det er lett å bygge videre på. Her har du muligheten til å forme en lun og sosial sone etter egen smak.

Kjøkken:

Kjøkkenet er enkelt, men funksjonelt innredet med god skapplass, arbeidsflate og naturlig lysinnslipp. Her er det plass til et lite spisebord eller frokostplass, og vinduet gir hyggelig utsyn mot grøntarealene bak bygården. Kjøkkenet har et eldre preg og kan med fordel oppgraderes, men gir et godt utgangspunkt for den som ønsker å tilpasse rommet etter egne behov og preferanser.

Baderom og separat toalettrom:

Baderommet er enkelt, men har god størrelse og inneholder dusjhjørne, servant og opplegg for vaskemaskin. Overflater og innredning er av eldre dato, men rommet har gode muligheter for oppgradering og tilpasning.

I tillegg finnes et separat toalettrom, noe som gir praktiske fordeler i hverdagen - særlig for familier eller ved besøk.



ENTRE



Toalettrommet er smalt og nøkternt, men funksjonelt

Soverommene (3):

Leiligheten inneholder tre soverom av varierende størrelse, som passer både for familier, par, studenter eller deg som ønsker hjemmekontor eller gjesterom.

Hovedsoverommet er et lyst og innbydende rom med god størrelse og klassiske detaljer. Her er det plass til en stor dobbeltseng, garderobeskap og eventuelt en kommode eller liten lesestol. Rommet har høyt tak, store vindusflater og utsyn mot den grønne bakgården, som gir en rolig og privat atmosfære - perfekt for avslapning etter en travelt dag. Veggene er lyse og gulvet er originalt, noe som gir rommet karakter. Med litt oppgradering har dette potensial til å bli et virkelig behagelig og stilfullt hovedsoverom.

Det andre soverommet ligger i tilknytning til stue/mellomgang og har en fleksibel utforming som gjør det ideelt som barnerom, kontor eller gjesterom. Rommet har god plass til enkeltseng, skrivebord og oppbevaringsløsninger, og passer godt for både barn, ungdom eller som hjemmekontor. Det store vinduet gir godt med naturlig lys og fin kontakt med utsiden, samtidig som rommet er tilbaketrukket og fredelig. Et praktisk rom med flere bruksområder.

Det tredje soverommet ligger stille til mot gårdsrommet og oppleves som svalt og skjermet - ideelt for deg som sover best i rolige omgivelser. Her er det plass til seng, skrivebord og garderoabeløsning, og rommet fungerer like godt som et ekstra soverom, hjemmekontor eller kombinert gjeste-/arbeidsrom. Vinduet gir hyggelig utsyn og dagslys, og med noen enkle grep kan dette bli et lunt og funksjonelt rom tilpasset dine behov.

Majorstuveien 25B byr på en romslig og veldisponert leilighet med klassiske kvaliteter og en attraktiv beliggenhet midt på Majorstuen. Her får du store rom, høyt under taket og gode lysforhold - i en bolig som med noe oppgradering kan bli et virkelig flott hjem. Et godt valg for deg som ønsker en bolig med potensial, i et område hvor alt ligger til rette for en komfortabel og urban livsstil.

Utdrag fra tilstandsrapport::

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, kobber og mindre med pexrør på badetrom. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er irr på rør. Endre stoppekraner i kjeller. Det er ikke rørskap til rør i rør ved bad. Irr på rørstokk i badetromshimling.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Bad 1.etg - sanitærutstyr og innredning: Bad er fra ca. 2000 med sevant/skap, dusj, innmurt speil m/lys og opplegg til vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.

Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Begrenset tiluft.

Kjøkken - overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Det må påberegnes lokal utbedring/utskiftning.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Vinduer: Manglende varmeramme.

Dører: Ikke brannklassifiserte. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Bakdører er moderne for utskiftning.

Innvendige overflater: Overflater har en de slitasjegrad utover det en kun kan forvente.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det opplyses om at ikke alle pipeløp er rehabilitert i leiligheten. (trolig det ved badetrom) Manglende gulvplate foran kamin. (ikke i bruk lenger).

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold: Bruksslitte skap.

Bad 1.etg - overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert.

Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist

til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25m. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Skall/sår i flere fliser.

Avtrekk kjøkken: Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vurdeirng av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Toalettrom - overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstanke er over 20 år.

Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.

Energimerking

Energimerke G og oppvaringskarakter RØD.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE













KJØKKEN









BADEROM



HOVEDSOVEROM





SOVEROM II





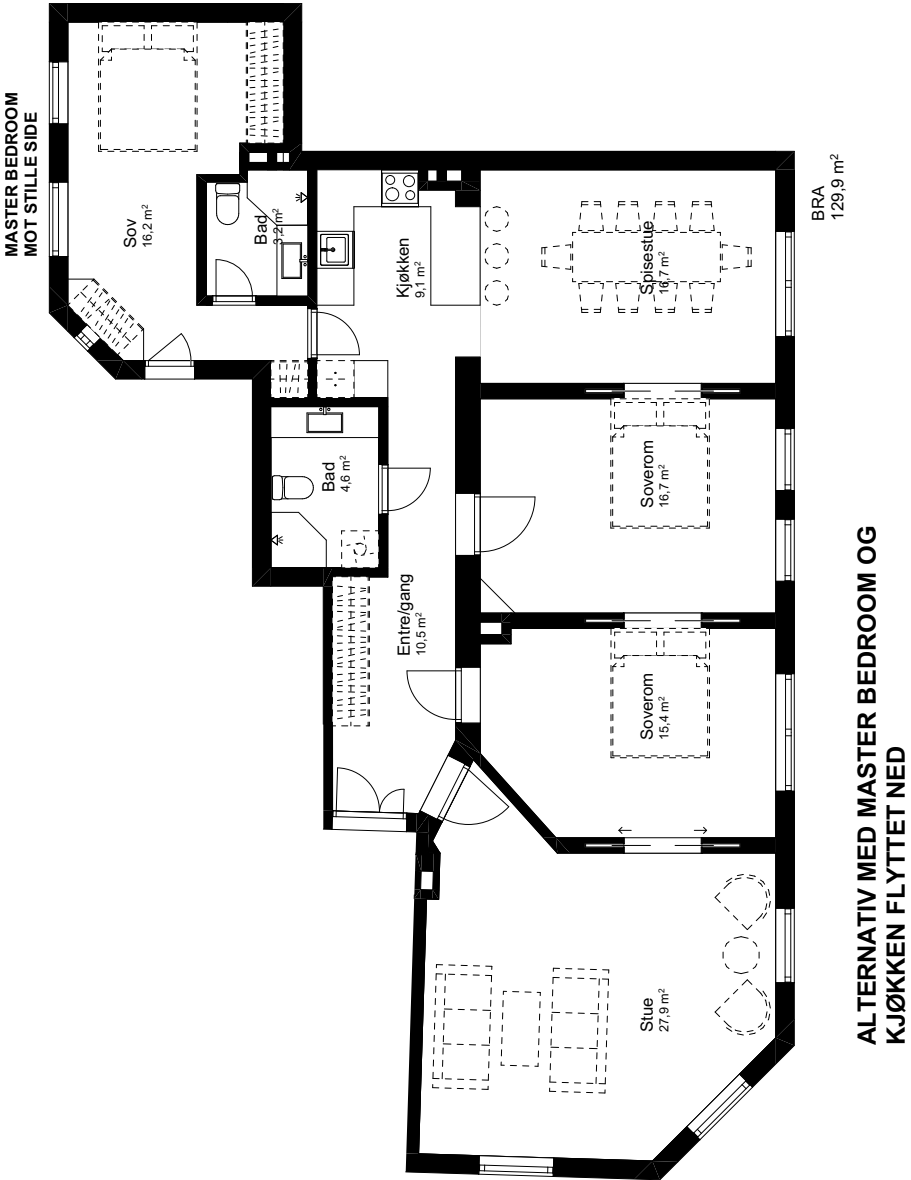
SOVEROM III

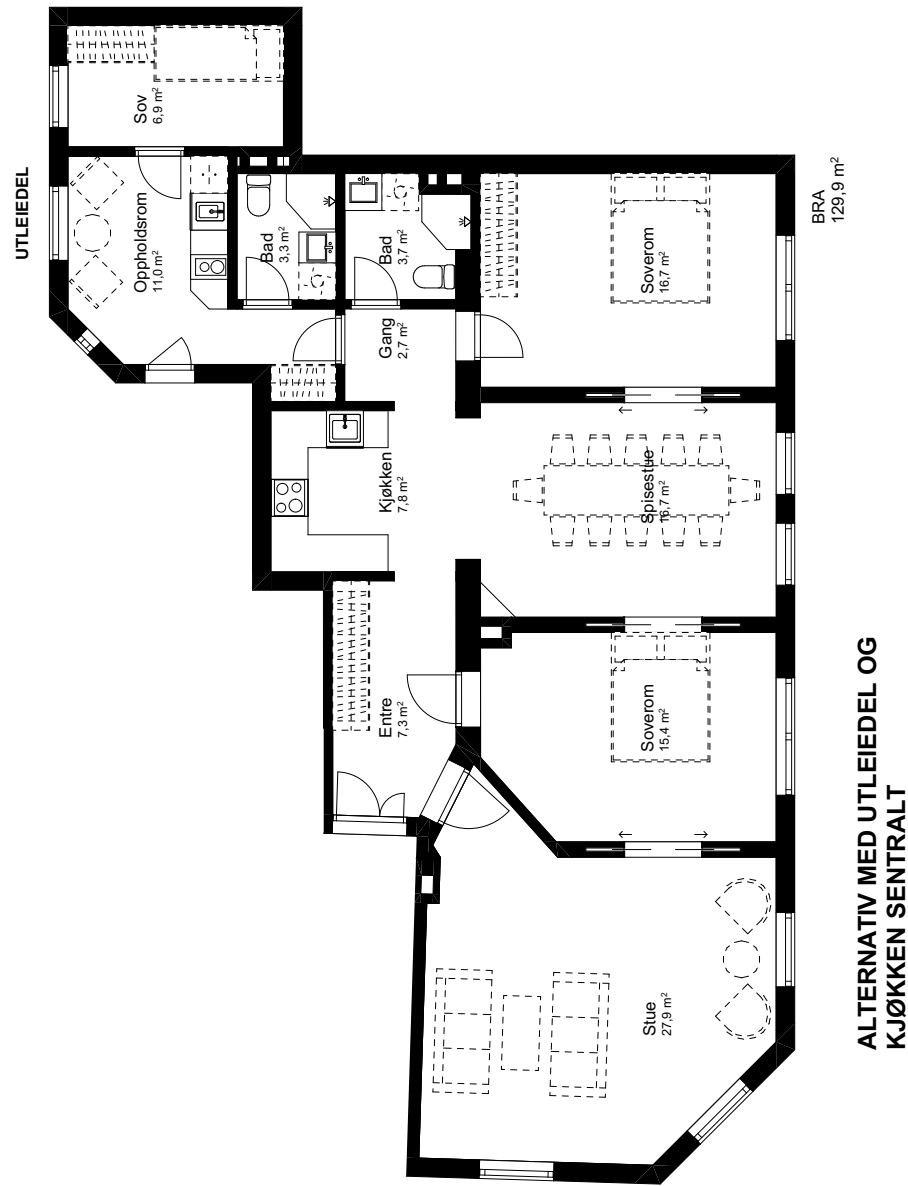


SOVEROM IV



ALTERNATIVE PLANTEGNINGER





«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 225 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr

- Kabel-TV
 - Callinganlegg
 - Generell belysning
 - Panelovner
 - Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Majorstuveien 25, Orgnr: 984158726

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Samlede driftsinntekter i 2024 var til sammen 832.700,-. Driftskonstadene i samme periode var på til sammen kr 2.033.007,-. Etter beregning av finansinntekter og kostnader endte årsresultatet for 2024 på kr -1.346.404,-. og fremkommer i årsregnskapet.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Postboks 6668, St. Olavs plass,
22 86 59 99

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Forsikring

If skadeforsikring Nuf-
Polisenummer: 916963

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 3 633 035 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 11 618 622 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 7 123,-
Felleskostnader inkluderer: Driftskostnader, kommunale avgifter, forsikring, nedbet. andel fellesgjeld m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 23.09.25 kr 141 504,-
Andel fellesformue kr. 11 758,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter som omfatter vann og avløp, renovasjon og feiing betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt. Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader innebærer felleskostnader, eiendomsskatt, strøm, innboforsikring osv.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 1916.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende

Kjerneinformasjon

regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1876/925039-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 17.11.1876
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: 0301-215/192
Gjelder denne registerenheten med flere

1880/924308-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 20.08.1880
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: 0301-215/192
Gjelder denne registerenheten med flere

1915/913928-1/105 Bestemmelse om bebyggelse 23.11.1915
Overført fra: 0301-215/192
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/501921-1/105 Erklæring/avtale 07.02.1964
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 0301-215/192
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/505702-3/105 Erklæring/avtale 20.03.1975
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVEREDRAGELSESSUM

Gjelder denne registerenheten med flere
1975/505702-2/105 Seksjonering 20.03.1975 opprettet seksjoner: snr: 3 formål: Bolig sameiebrøk: 808/10000 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER
2003/4517-1/105 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel 24.01.2003 ending av formål/brøk: snr: 3 formål: Bolig sameiebrøk: 15944/199463
Rettigheter på andre eiendommer Ingen rettigheter funnet.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Gjeldene regulerinsplan: S-2255, vedtaksdato: 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2025, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Eiendommen igger på en tomt som er regulert til Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtektsbestemmelser for omrdet begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad veien- Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens veien (inkl. denne sydsiden) og Parkveien (inkl. denne østsi). Gjeldene regulerinsplan: S-133GO, vedtaksdato: 08.03.1939. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2025, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Eiendommens betegnelse

Gnr. 215 Bnr. 192 i Oslo kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

11 990 000,- (Prisantydning)
141 504,- (Andel av fellesgjeld)

12 131 504,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
303 270,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 12 131 504,-))

304 620,- (Omkostninger totalt)

12 436 124,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Ott Eiendom AS v. Ola Moe

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.875,-, oppgjørshonorar kr. 8.000,-, visninger kr. 5.000,-, overtagelse kr. 5.000,- og markedsføringspakke kr. 27.450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11.668,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714
Ansvarlig megler: Øystein Edsbergløkken

Dato salgsoppgave
29.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 215, bnr. 192, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 16592-1766

Referansenummer: MS2537

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490



Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 3 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 4 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller og 2 boder på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Eldre leilighet med moderniseringsbehov, mindre oppgraderinger er dog foretatt.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

Se og liste for vedlikeholdsprosjekter i gården. Kostnader vil påløpe.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1915

UTVENDIG

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har et trevindu med enkelt glass på kjøkken.
Leiligheten har malt klassifisert hovedytterdør med sidefelt.
Leiligheten har malte doble baddører av eldre årgang.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av linoleumsbelegg. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Rosett-og stukkatur i flere rom.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Moderne peisovn i stue.
Eldre ombygget kamin på et soverom til parafin. (ikke i bruk lenger)
2 x dagtanker i entre. (ikke i bruk lenger)
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Garderobeskap.

VÅTROM

Bad fra ca. 2000 med servant/skap, dusj, innmurt speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har spiler.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 3-10 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, opplegg til oppvaskmaskin, oppvaskkum samt lys under overskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Avsatt plass til tørketrommel.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

Separat toalettrom med wc av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, kobber og mindre med pexrør på badetrom.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank over badetromshimling, ikke nærmere innspisert grunnet adkomst.
Kabel-TV.
Calliganlegg.
Generell belysning.
Panelovner.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Automatsikringer med skap i entre.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

Felles tomt for sameiet.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ombygget fra opprinnelig løsning.

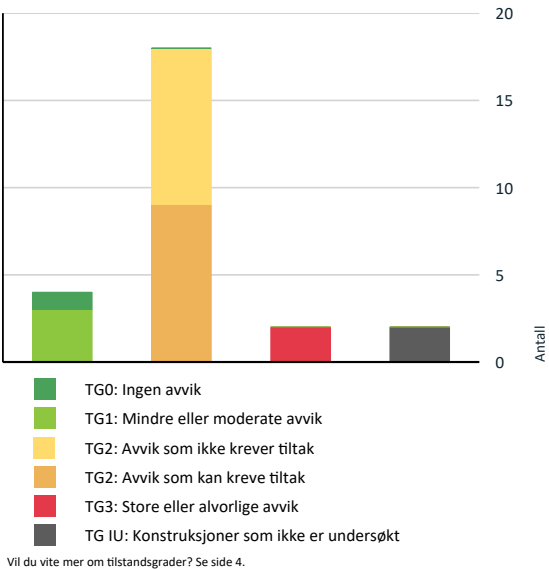
Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

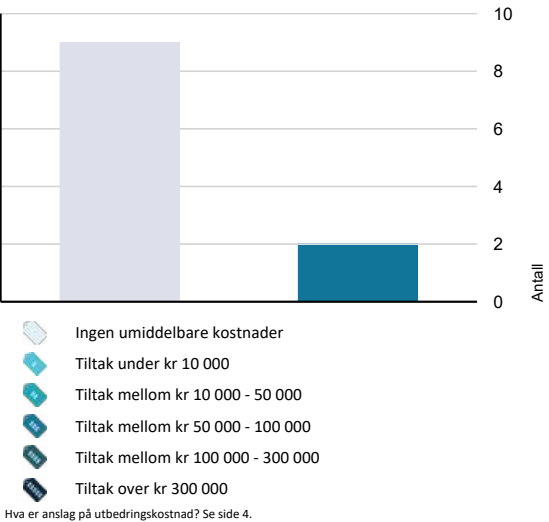


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 6 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1915

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

Standard
Enkel standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er enkelt vedlikeholdt og moden for full oppgradering/modernisering.

Tilbygg / modernisering		
2016	Modernisering	Ny klassifisert entredør.
2015	Modernisering	Nytt felles brannvarslingsanlegg i bygården- 2 sensorer i hver leilighet.
2014	Modernisering	Piperehabilitering foretatt iflg. sameie. De fleste piper som mer i bruk ble da tatt. Ny peisovn.
2011	Modernisering	Nye vinduer i hele leiligheten- bortsett fra et lite kjøkkenvindu.
2000	Modernisering	Nytt/renovert baderom. (noe usikkert årstall fra eier)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Leiligheten har et trevindu med enkelt glass på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Manglende vareramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utbedre/modent for utskiftning.



Gammel slitt kjøkkenvindu-moden for utskiftning

TG 1 Dører

Leiligheten har malt klassifisert hovedytterdør med sidefelt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Klassifisert entredør

TG 2 Dører - 2

Leiligheten har malte doble bakkdører av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Ikke brannklassifiserte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Bakkdører er modne for utskiftning.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av linoleumsbelegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Noen vegger er bygget ut av vinkel. Rosett-og stukkatur i flere rom.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 40 mm skjevhet på stuegulv.

Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på soverom med kamin.

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter i gulv

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Moderne peisovn i stue.

Eldre ombygget kamin på et soverom til parafin. (ikke i bruk lenger)

2 x dagtanker i entre. (ikke i bruk lenger)

Nye feieluker på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses at ikke alle pipeløp er rehabilitert i leiligheten. (trolig det ved baderom)

Manglende gulvplate foran kamin. (ikke i bruk lenger)

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Moderne peisovn i stue



2x parafin dagtanker i entre



Eldre parafinkamin-ikke i bruk

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 9 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra ca. 2000 iflg. tidligere eier.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har trespiler.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svertesopp er registrert i fuger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 3-10 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Skall/sår i flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Dekkduk over banemembranen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjone med synlig banemembran

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra ca. 2000 med servant/skap, dusj, innmurt speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Røropplegg i servantskap

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 10 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Begrenset tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste indikasjon på variable fuktverdier på en vegg. Nærmere undersøkelser anbefalles.



Kontroll med fuktindikator i dusjsone med variable utslag/verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, opplegg til oppvaskmaskin, oppvaskum samt lys under overskap. Vannsikring/Watguard og komfyrvakt anbefales montert. Avsatt plass til tørketrommel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Røropplegg i kjøkkenbenk

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med wc av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre toalettrom

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 11 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, kobber og mindre med pexrør på badetrom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Eldre stoppekraner i kjeller.

Det er ikke rørskap til rør i rør ved bad.

Irr på rørstokk i badetromshimling.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Krommede utenpåliggende rør i dusj

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre soilrør i kjøkkenbenk



Fuktrøser i himling på wc rom (ikke adkomst for kontroll pga høyden)

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank over badetromshimling, ikke nærmere innspisert grunnet adkomst. Dels synlig bereder over badetromshimling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1J Andre installasjoner

Kabel-TV.
Calliganlegg.
Generell belysning.
Panelovner.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 12 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssekkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer med skap i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er lenge siden. Eier er ikke kjent med om hele anlegget noensinne er byttet ut, og deler av anlegget kan være originalt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent Selger vet ikke om dette er tilfelle. Men det har ikke vært gjort endringer i selgers tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det finnes ikke samsvarseklæringer som selger er kjent med. Det er gjort elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av bad, og dette er sannsynligvis mer enn 20 år siden, men det er ukjent om det var før eller etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Selger er ikke kjent med at det finnes kontrollrapport, sannsynligvis er den i så fall over 5 år gammel.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Nei, ikke som selger er kjent med.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

- varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlagt at det gjennomføres en ELkontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget. Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

Eldre elanlegg generelt.

Generell kommentar

Leiligheten har gått i utleie rundt 30 år, og selger kjenner ikke til leiligheten og dens historie. Svarene her er derfor gitt ut fra beste evne i forhold til det.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssekkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 13 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Nei, det er sentralt brannvarslingsanlegg i gården, med en føler i entre området utenfor stue og soverom og en på kjøkkenet. Disse testes jevnlig med eget firma i regi av styret.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Felles brannvarslingsanlegg i bygget



Ny brannslukker 6 kg i 2024

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 14 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

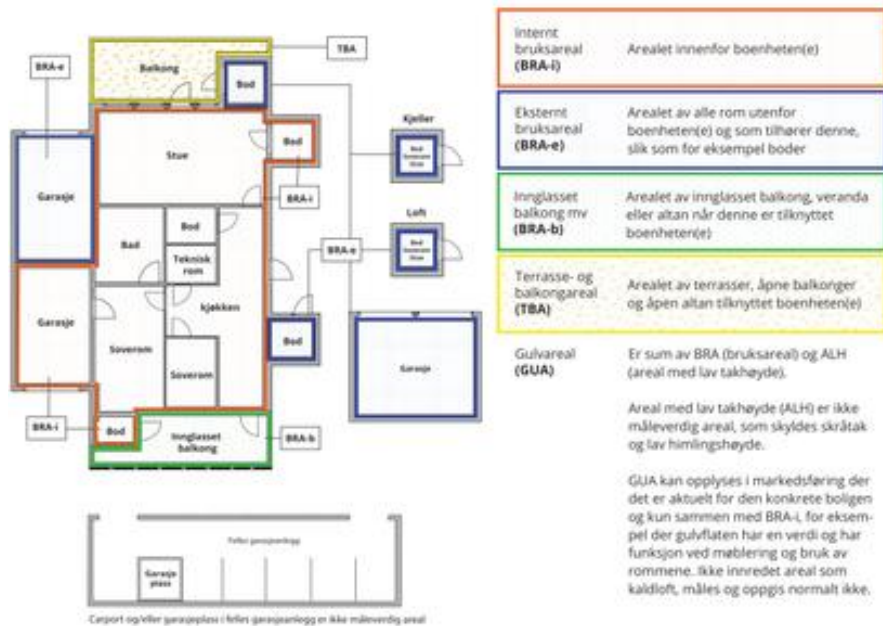
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 15 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		7		7	
1. Etasje	127			127	
Kjeller		7		7	
SUM	127	14			
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod, bod 2	
1. Etasje	Entré, mellomgang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, gang 1, gang 2, bad, toalettrom, soverom 4		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue ca. 294 cm.
Leiligheten disponerer 2 panelte kjellerboder på 3,0 og 4,3 kvm. Mrk. L12 Meinich
Leiligheten disponerer 2 panelte loftsboder på ca. 3,4 og 3,7 kvm målbart areal. Mrk. Seksjon 3. Gulvareal i loftsboder er ca. 7,0 kvm og ca. 7,3 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. boligens planløsning med flere skråvegger og utforming gjør arealet dels vanskelig å måle nøyaktig. Arealet er fastsatt etter beste skjønn og dobbelkontrollert med laser. For videre kontroll anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Bakdør med rømningsmulighet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	127	0

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 16 av 20

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kommentar

Selveierleilighet

Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Tore Jan Fevang-Nøkkelfefaring	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	192		3	1224 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet
Adresse Majorstuveien 25 B							
Hjemmelshaver Ott Eiendom AS							
Kommentar Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.							
Boligselskap Sameiet Majorstuveien 25		Eierandel 15944 / 199463		Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning AS		Organisasjonsnr 879715172	

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Offentlig.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.
Regulering Ikke kontrollert.
Om tomten Felles tomt for sameiet.
Tinglyste/andre forhold For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Forsikring				
Selskap If	Avtalenr SP0000916963	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger opprinnelige		Oslo Kommune-ikke synlig datering	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 25 – STATUS VEDLIKEHOLDSPROSJEKTE R	08.11.2024	Kostnader vil komme for seksjonseierne.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Dokumentet har ikke dato. Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Ett avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Majorstuveien 25 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 192
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 16592-1766

Befaringsdato: 25.09.2025

Side: 20 av 20

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS2537>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Majorstuveien 25b

2. Postadresse *

Majorstuveien 25b

Om boligeier

3. Selger *

Skriv inn fullt navn

ott eiendom as

4. Fullmaktshaver

Skriv inn fullt navn

ola moe

5. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

25 - 03

6. Har nåværende eier selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

nei

7. Driver nåværende Eiermed omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☒ Ja

☐ Nei

Opplysninger om eiendommen

8. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendings - loven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

9. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

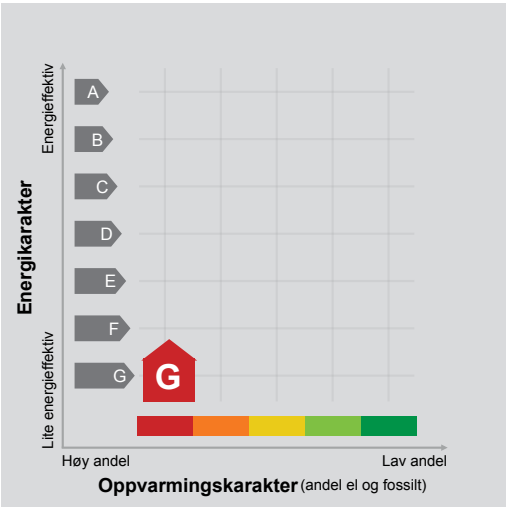
Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



Adresse	Majorstuveien 25B
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522681
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-64431
Dato	06.01.2025



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 innnetemperaturen
- 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)
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
 - Følg med på energibruken i boligen

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

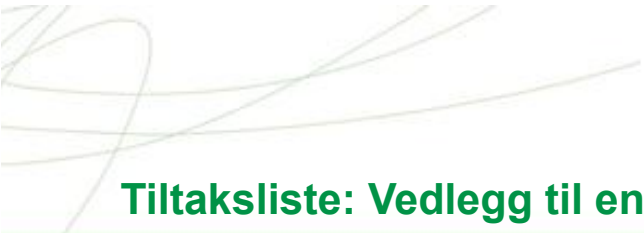
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs**Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Dato
24.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

JULIA BENEDICTE RUD MOGERHAGEN
STATSRÅDVEGEN 75A H0101
2074 EIDSVOLL VERK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 192 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Majorstuveien 25B, 0367 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 3 633 035
Som sekundærbolig: kr 11 618 622

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Opplysingsskjema selger

Oppdragsnummer: 87250089



🏠
Majorstuveien 25b0367Oslo
📅
24.09.2025
knr:0301snr:3bnr:192gnr:215
Ott Eiendom ASSelger

Boligen

Hva slags boligtype selger du?



Eierseksjon eller andels-/aksjeleilighet

Når kjøpte du boligen?

Årstall:

2025

Hvor lenge har du selv bodd i boligen?

Antall år:

0

Antall måneder:

1

Kostnader selveier

Årlig strømforbruk

Ca. kWh:

Er boligen tilknyttet Norgespris?

Kommenter årsak til at du ikke vet:

Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?

Ca. kr:

Forsikringsselskap for bygningsforsikring?

Selskap:

Årlig kostnad bygningsforsikring?

Ca. kr:

Er boligen tilknyttet TV-leverandør?

Er boligen tilknyttet internett?

Finnes det fibertilknytning til boligen?

Er boligen tilknyttet boligalarm?

Kommunale avgifter pr. år.

Ca. beløp:

Er boligen på festet tomt?

Er boligen tilknyttet velforening?

Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellesanlegg el)?

Kostnader leilighet

Årlig strømforbruk

Ca. kWh:

1000

Er boligen tilknyttet Norgespris?

✓

Nei

Kommenter årsak til at du ikke vet:

Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?

Ca. kr:

0

Forsikringsselskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)

Selskap:

Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)

Ca. kr:

Er boligen tilknyttet TV-leverandør?

✕

Nei

Er boligen tilknyttet internett?

✕

Nei

Finnes det fibertilknytning til boligen?

✕

Nei

Er boligen tilknyttet boligalarm?

✕

Nei

Kommunale avgifter pr. år (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)

Ca. beløp:

Er boligen tilknyttet velforening?

✕

Nei

Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellesanlegg el)?

✕

Nei

Generelt for selveier

Er eiendommen tilknyttet offentlig vann?

Er eiendommen tilknyttet offentlig kloakk?

Er eiendommen tilknyttet offentlig vei?

Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?

Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?

Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?

Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler.

Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?

Er eiendommen konsesjonspliktig?

Foreligger det odel på eiendommen?

Generelt for leilighet

Er eiendommen tilknyttet offentlig vann?

✓

Ja

Er eiendommen tilknyttet offentlig kloakk?

✓

Ja

Er eiendommen tilknyttet offentlig vei?

✓

Ja

Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?

✗

Nei

Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?

✗

Nei

Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?

✗

Nei

Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler.

✗

Nei

Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?

✗

Nei

Offentlige forhold selveier

Har boligen ferdigattest?

Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring. f.eks endring av vinduer?

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen?

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv.?

Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt?

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag?

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om?

Offentlige forhold leilighet

Har boligen ferdigattest?

✗

Nei

Har boligen midlertidig brukstillatelse?

✓

Ja

Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring. f.eks endring av vinduer?

✗

Nei

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen?

✗

Nei

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv.?

✗

Nei

Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt?

✗

Nei

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag?

✗

Nei

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om?

✓

Ja

Forklar:

Se takst vedr utbedring tak

Info om sameie/BRL/aksjelaget

Hvem er forretningsfører for selskapet?

Navn:

OBOS

Telefonnummer:

Hvem er styreleder i selskapet?

Navn:

Ukjent

Telefonnummer:

Har boligen garasje/fast parkeringsplass?

✕

Nei

Har boligen tilhørende boder på fellesarel inne eller ute?

✓

Ja

Hvor er boden(e)?:

Loft og kjeller, totalt fire stk

Betales det fellesutgifter?

✓

Ja

Beløp pr. mnd:

7500

Hva dekker disse felleskostnadene?

Eventuelle andre tjenester/forhold som dekkes av fellesutgiftene:

Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene/låneopptak/innbetaling?

✓

Ja

Redegjør for hvilke forhold som kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:

Vedlikehold tak

 bankID

Ola Moe2025-09-24 07:04:381758697478

Ott Eiendom ASSelger

Proaktiv Properties AS
PROAKTIV Properties v/Julia Mogerhagen
Løvenskioldsgt. 23, 0260 OSLO
E-post: WM231_3006611@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 231/3006611/87-25-0089 majorstuveien 25b . Vår ref.: 4546-1-03 Dato: 23.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Majorstuveien 25
Organisasjonsnr: 879715172
Seksjonseier: Moe, Ola
Medeier:
Leilighetsnummer: 03
Adresse: Majorstuveien 25, 0367 OSLO
Seksjonsnummer:
Gnr. 215
Bnr. 192

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:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 916963.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208237268
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 1 770 452,00
Innfrielsesdato: 30.11.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 123,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 7 123,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	79,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 758,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	208 369,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208237268
Restsaldo:	141 504,38
Kapitalkostnader:	986,44

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 141 504,38,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Jan Peter Valheim pr. e-post

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører 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.
Styrets kontaktinfo: majorstuveien25@styrerommet.no
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. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Sameiet
Majorstuveien 25**

Oslo, 10. april 2025

Innkalling til årsmøte for Sameiet Majorstuveien 25

Det innkalles til årsmøte for Sameiet Majorstuveien 25.

Tid: Torsdag 24. april 2025 kl 19:00.
Sted:Hos Gina og Len (M 25B – 4.etasje).

Agenda for årsmøtet

- Godkjenning av innkalling og fullmakter
- Valg av møteleder, protokollfører og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Årsberetning, regnskap og budsjett (vedlegg)
- Vedlikeholdsarbeider
- Samtykke til bruksendring for Majorstuveien 25 A (vedlegg)
- Forslag til endring vedtekter (endringer markert i vedlegg)
- Forslag til endring husordensregler (endringer markert i vedlegg)
- Andre saker

Sameier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

** Vi ber om at saker under pkt 8 meldes inn til styret i forkant av møtet.*

På vegne av styret
Jan Peter Valheim
Styreleder

Sameiet Majorstuveien 25

Årsberetning 2024

1 Styret

Styret har bestått av Jan Peter Valheim, styreleder, og Gina Holmen og Erik Furu som styremedlemmer. Styremedlemmene ble i 2024 innvalgt for 2 år, og er derfor ikke på valg i 2025.

2 Styremøter

Styret avholdt 11 styremøter i 2024 og kommuniserte på epost ved behov.

3 Sikkerhet og vedlikehold

Styret har i 2024 arbeidet med en rekke vedlikeholdsoppgaver; hvorav den største og mest ressurskrevende gjaldt reparasjon av råteskader i Gjørstads gate 2.

I januar 2024 oppsto en større vannlekkasje i den øverste leiligheten i Gjørstads gate 2 som følge av frostskader. I forbindelse med reparasjonsarbeidet etter frostskadene ble det påvist råteskader i bjelkelagene mellom 3., 4. og 5. etasje og i altan og takoppløft. Disse hadde ingen sammenheng med frostskadene, men var oppstått over tid.

Vedlikehold av tak og takterrasse i sameiet ligger under sameiets vedlikeholdsansvar i henhold til Lov om eierseksjoner og sameiet er forpliktet til å dekke kostnadene for reparasjonen av råteskadene. Reparasjonen av selve frostskadene ble dekket gjennom forsikringsavtalen.

I mars 2025 ble det avdekket vannlekkasjer under terrassedekket knyttet til den samme boenheten som ikke har sammenheng med de nevnte råteskadene. Det ble påvist vannskader i leiligheten under terrassen og det viste seg nødvendig å skifte terrassedekket.

Maling av kjellerlokalene ble gjennomført våren 2024.

Etter å ha observert store vannansamlinger i bakgården under kraftige regnskyll i løpet av våren/sommeren ble det foretatt en tilstandsvurdering med kamerainspeksjon av overvanns- og spillvannsledningene. Det viste seg at rørene delvis var tette og de ble deretter renset og gjennomspytt.

Ytterdøren mot bakgården i Gjørstads gate 2 var i dårlig forfatning og ble skiftet ut.

I forbindelse med ombyggingen av loftet i nabogården Gjørstads gate 4 ble det avdekket at et takbeslag mellom deres og sameiets bygning var skadet og måtte skiftes ut.

I mai, etter kraftig regn og vind, brakk en større gren av et syrintre på sameiets eiendom og falt delvis over en bil som sto parkert i Gjørstads gate. Det viste seg at deler av treet var råttent og måtte reduseres til en trygg høyde.

For å unngå frostskader i kjellerlokalene ble det installert to termostatstyrte varmeovner som skal holde temperaturen over null grader.

Arbeidet med reparasjonen av råteskadene i Gjørstad gate 2 indikerte at det kan være nødvendig med nye rehabiliteringstiltak eller en omlegging av taket over hele bygningen. I første omgang vil det bli foretatt en befaring av takets tilstand.

I forbindelse med arbeidet med rørspyling av spillvanns- og overvannsledningene ble det foretatt en befaring av dekket i bakgården. Dekket er i dårlig forfatning, det er betydelige vannansamlinger i området ved kraftige regnskyll, vannet står inn mot bygningen og det kan være behov for å rehabilitere eller skifte dekket. Styret vil sette i gang arbeidet med å innhente forslag til løsning.

4 Sameiets økonomi

Som én av betingelsene for låneopptaket i 2023 ble felleskostnadene økt med 19% fra mars 2024.

Sameiets likviditet ved begynnelsen av året syntes tilstrekkelig til å finansiere drift og planlagte vedlikeholdsoppgaver gjennom året. Betaling for reparasjonen av råteskadene i Gjørstads gate 2 gjorde at det i siste halvår ble nødvendig å trekke på sameiets kassekreditt. Kassekreditten har en ramme på kr 500 000, og denne var opptrukket med ca kr 420 000 ved årsslutt. Styret fant det nødvendig å kalle inn ekstra felleskostnader fra sameierne med til sammen kr 750 000 med innbetaling i 1. kvartal 2025. I tillegg ble felleskostnadene økt med 25% fra januar 2025.

Kostnadene for råteskadene økte ytterligere i begynnelsen av 2025 og i tillegg ble det oppdaget skader i takterrassen i Gjørstads gate 2. Reparasjonen av takterrassen må betales av sameiet og det ble på nytt nødvendig å kalle inn ekstra felleskostnader fra sameierne med til sammen kr 1 100 000. Kostnader ved eventuelle større takreparasjoner/total takomlegging og/eller rehabilitering av bakgården vil måtte finansieres av nye kapitalinnskudd utover dette.

Som ledd i en mulig langsiktig finansiering av sameiets vedlikeholdsoppgaver har styret sett på muligheten for å selge deler av sameiets lofts- og kjellerarealer. Styrets vurdering er at tilrettelegging for salg av lofts-arealene er en komplisert og langvarig prosess med stor usikkerhet for om et slikt salg vil kunne gjennomføres. Styret har derfor besluttet ikke å gå videre med et eventuelt salg av lofts-arealer. Salg av deler av kjellerarealene er fortsatt til vurdering.

Oslo, april 2025

Jan Peter Valheim

Gina Holmen

Erik Furu

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 25					
ORG.NR. 879 715 172, KUNDENR. 4546					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	832 700	718 860	844 061	1 069 332
Andre inntekter		0	0	0	750 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		832 700	718 860	844 061	1 819 332
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-29 744	-28 246	-29 941	-31 231
Konsulenthonorar	3	-48 251	-12 414	-11 887	-10 689
Drift og vedlikehold	4	-1 367 313	-1 619 292	-400 000	-531 250
Forsikringer		-121 936	-113 774	-121 696	-146 322
Kommunale avgifter	5	-228 489	-193 615	-203 296	-259 816
Energi/fyring		-76 951	-74 151	-70 331	-69 724
TV-anlegg/bredbånd		-75 994	-70 206	-81 566	-79 034
Andre driftskostnader	6	-84 328	-90 003	-97 753	-92 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 033 007	-2 201 701	-1 016 470	-1 220 216
DRIFTSRESULTAT		-1 200 307	-1 482 841	-172 409	599 116
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	991	3 019	0	0
Finanskostnader	8	-147 088	-16 458	-153 266	-142 960
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 097	-13 439	-153 266	-142 960
ÅRSRESULTAT		-1 346 404	-1 496 280	-325 675	456 156
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-234 931		
Udekket tap		-1 346 404	-1 261 349		

SAMEIET MAJORSTUVEIEN 25			
ORG.NR. 879 715 172, KUNDENR. 4546			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		750 001	0
Forskuddsbetalte kostnader		106 928	103 346
Driftskonto OBOS-banken		0	451 733
Sparekonto OBOS-banken		215	208
SUM OMLØPSMIDLER		857 144	555 287
SUM EIENDELER		857 146	555 288
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-2 607 752	-1 261 349
SUM EGENKAPITAL		-2 607 752	-1 261 349
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 782 050	1 798 496
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 782 050	1 798 496
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 123	0
Leverandørgjeld		500 715	10 392
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		424 269	0
Påløpte renter		740	6 245
Påløpte avdrag		0	1 504
Annen kortsiktig gjeld	12	750 001	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 682 848	18 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		857 146	555 288
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Sameiet Majorstuveien 25			

Jan Peter Valheim

Erik Christian Furu

Gina Holmen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	832 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	832 700

NOTE: 3

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-37 563
OBOS Prosjekt AS	-9 961
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-48 251

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 261 134
Drift/vedlikehold VVS	-10 073
Drift/vedlikehold elektro	-22 284
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 024
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 367 313

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-159 260
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-228 489

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Vaktmestertjenester	-60 940
Snørydding	-20 854
Andre fremmede tjenester	-209
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-84 328

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	984
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
SUM FINANSINNTEKTER	991

NOTE: 8

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-136 533
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-608
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 947
SUM FINANSKOSTNADER	-147 088

NOTE: 9

VARIGE DRIFTSMIDLER	
Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2013	37 794
Avskrevet tidligere	-37 793
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 10

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

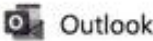
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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 verdøkninger 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.

NOTE: 11		
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 504	
Nedbetalt i år	16 446	
	-1 782 050	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 782 050	
NOTE: 12		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Kapitalinnkalling 2025 krevd inn i 2024, inntektsføres i 2025	-750 001	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-750 001	



SAMEIET M25 - Forslag BRUKSENDRING

Fra Ingunn Sundsvold <abc.legeogpsykoterapi@gmail.com>
Dato fr. 4. apr. 2025 13.54
Til M25 JAN PETER Valheim STYRELEDER M25 <peteval@online.no>

Hei Jan Peter.

Forslag til info til årsmøte:

SAMEIERNE+STYRET
SAMEIET M25.

INFO OM Å SØKE BRUKSENDRING FOR MIN LEILIGHET + AVSTEMNING BLANT SAMEIERNE OM DETTE PÅ ÅRSMØTE 24/4-25.

Jeg ønsker søke om bruksendring for min leilighet fra næring til bolig.
For 60 år siden ble bruksretten endret fra bolig til næring. Den var opprinnelig en vaktmester-leilighet. Så legekontor i 60 år.
De siste 30 år har jeg eid leiligheten og jobbet der.

Jeg har vært i kontakt med Plan og Bygg og fått info om hvordan søknadsprosessen skal gjøres.
De krever at søknaden blir utført og sendt inn fra godkjent arkitekt som har kunnskap om hvordan dette skal gjøres og hvilke regler og krav som gjelder.

Plan og Bygg vil etter mottak av søknaden,
godkjenne, ikke godkjenne, ev be om ytterligere opplysninger.

Jeg vil IKKE be om utvidelse av areal, BARE bruksendring, så SAMEIEBRØKEN og dermed også HUSLEIEN, blir DEN SAMME for alle sameierne.

Bruksendring av en leilighet, krever 2/3 flertall blant sameierne.
Jeg ber om at det blir gjort en avstemning på dette på årsmøte 24/4-25.

Mvh
Ingunn Sundsvold

Sendt fra min iPhone

VEDTEKTER FOR
SAMEIET MAJORSTUVEIEN 25
GNR. 215 BNR. 192 I OSLO KOMMUNE

§ 1

NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Majorstuveien 25 (org. nr. 879 715 172). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20. mars 1975 (og reseksjonering datert 24. januar 2003).

§ 2

FORMÅL

Sameiets formål er drift av bygården Majorstuveien 25 og Gjørstads gate 2, 0367 Oslo / Gnr. 215 Bnr. 192 i Oslo kommune.

§ 3

SAMEIETS KAPITALFORHOLD

Sameiet har ingen eiendomsrett eller råderett over seksjonene, men organiseres for å administrere Sameiets felles oppgaver.

§ 4

EIERFORHOLD

Sameiet omfatter 13 eierseksjoner, med følgende eierbrøk:

Seksjonsnummer	Andel/eierbrøk	Prosent
1	11046	ca. 5,54 %
2	15944	ca. 7,99 %
3	15944	ca. 7,99 %
4	11810	ca. 5,92 %
5	15944	ca. 7,99 %
6	15944	ca. 7,99 %
7	13387	ca. 6,71 %
8	15944	ca. 7,99 %
9	15944	ca. 7,99 %
10	13387	ca. 6,71 %
11	15944	ca. 7,99 %
12	15944	ca. 7,99 %
13	22281	ca. 11,17 %
Total	199463	100%

Sameiet består av 12 boligenheter og en næringsenhet (seksjon 1). Boligenhetene disponerer tre boder hver. Bodene skal kun benyttes til lagring.

Oppdelingsbegjæringen og senere reseksjoneringsdokumenter viser hvilke enheter som følger de respektive eierseksjoner.

§ 5

SEKSJONSEIERNES RETTIGHETER OG PLIKTER OVERFOR SAMEIET

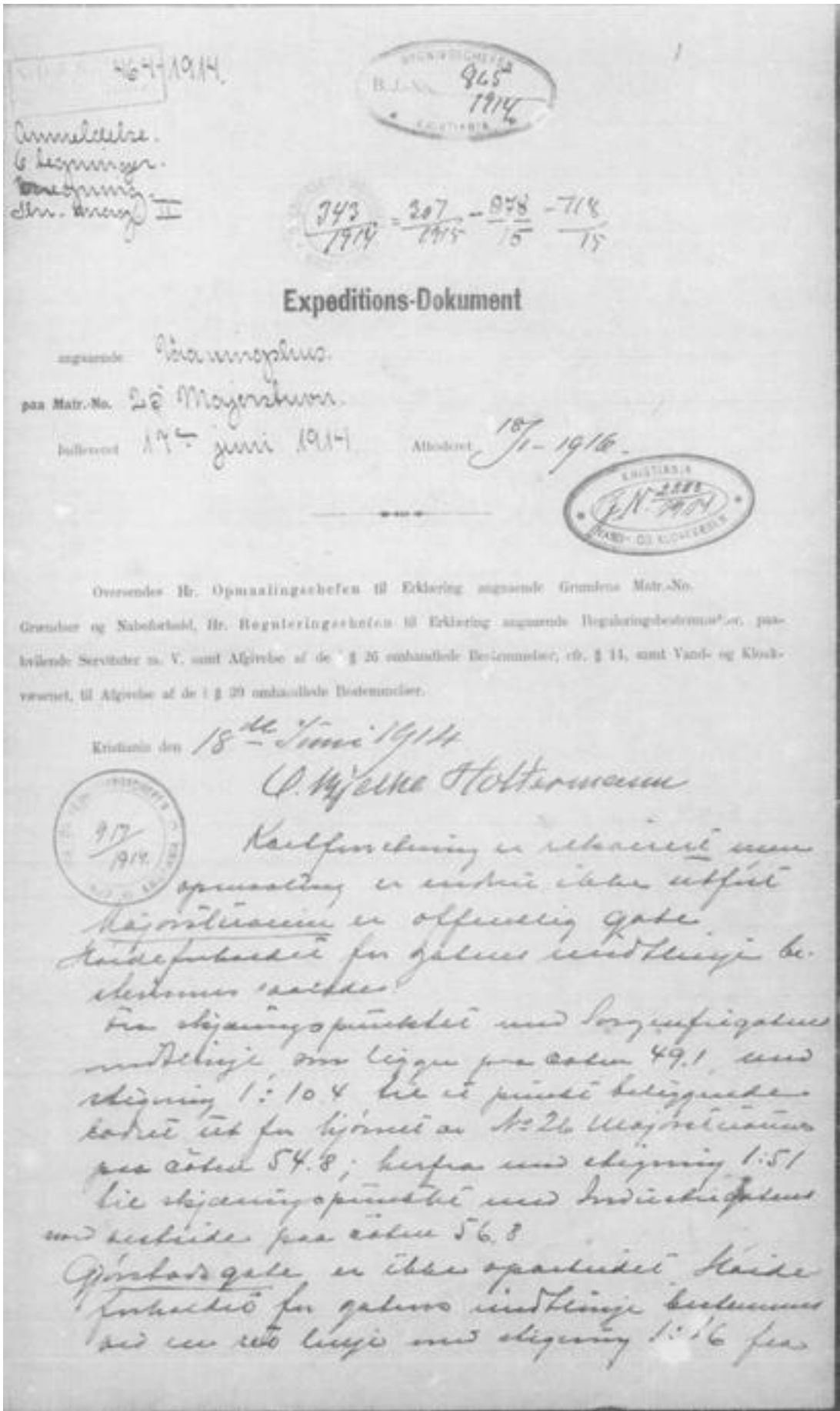
Hver enkelt eierseksjon med tilhørende bruksrett kan fritt pantsettes, omsettes, bortleies helt eller delvis.

§ 6 BUDSJETT Sameiets kostnader, inntekter og avsetninger skal fordeles på seksjonene i samme forhold som deres eierandel, se § 4. Sameiets utgifter bygger på budsjett som vedtas på årsmøtet hvert år. Budsjettet skal omfatte: 1. Kommunale avgifter som eiendomsskatt, vann og avløpsavgift, feieravgift og renovasjon. 2. Forsvarlig forsikring. 3. Strøm til lys og oppvarming av fellesarealer. 4. Utvendig vedlikehold, samt vedlikehold av innvendige fellesarealer. 5. Forretningsfører, herunder regnskapsfører, styre og revisjon. 6. Utgifter til forsvarlig vedlikehold av utearealer, plener, beplantning, gangveier. 7. Eventuelle avsetninger. Budsjettets utgifter fordeles i driftsårets 12 terminer, slik at avgiften til Sameiet betales månedlig. § 7 VEDLIKEHOLD Sameiet skal vedlikeholde innvendige og utvendige fellesarealer. Dette omfatter utskifting av sluk, vinduer, balkong- og ytterdører til leilighetene. Sameiere er ansvarlig for vedlikehold av leilighetene. Vedlikeholdsarbeider som omfatter det elektriske anlegget, vann og avløp og bærende konstruksjoner, samt vesentlige endringer i planløsning, skal meldes til styret, og eventuelt til relevant offentlig myndighet, i god tid før arbeidene igangsettes. Meldingen til styret skal angi fremdrift og avslutning på arbeidene og hvordan avfall skal håndteres. Det er ikke anledning til å plassere kontainer på sameiets tomt uten godkjenning fra styret. Sameiere som har satt i gang vedlikeholdsarbeider e.l. er ansvarlig for eventuelle skader på fellesarealene. § 8 ÅRSMØTE Sameiets høyeste organ er årsmøtet og innkalles skriftlig med minst 14 dagers varsel og avholdes innen utgangen av juni hvert år.	
Side 3 av 5	slettet: april

På årsmøtet behandles: 1. Regnskap for Sameiet for det foregående kalenderår. 2. Styrets årsberetning. 3. Fastsettelse av budsjett for det løpende år. 4. Valg av styreleder og øvrige styremedlemmer. 5. Øvrige saker som hører inn under årsmøtet.	
§ 9 STYRET Styret består av 3 medlemmer, som velges for 2 år av gangen. Det skal skrives referat fra styremøtene. Styremøter avholdes minst 2 ganger pr. år. Det tilstrebes at begge oppganger skal være representert i styret, og at det er kontinuitet i styret ved at ikke alle styremedlemmene er på valg samtidig. Ved vesentlige anskaffelser ut over ordinært vedlikehold, skal godkjenning innhentes fra årsmøtet. § 10 STEMMEAVGIVNING OG FLERTALL Hver eierseksjon har en stemme. Forslag om vesentlig ombygning av gården, gårdens rivning, eller oppløsning av sameiet, krever enstemmig beslutning fra samtlige eierseksjoner for å bli lovlig vedtatt. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i Eierseksjonsloven. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Det kreves etter Eierseksjonsloven et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om: a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter	
Side 4 av 5	slettet: «li>Valg av en person til å revidere regnskapet. ¶

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning	
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt	
e) samtykke til reseksjonering etter Eierseksjonslovens bestemmelser.	
§ 11 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE Enhver seksjonseier kan kreve ekstraordinært årsmøte. Det innkalles med 14 dagers frist. På dette møtet kan kun behandles de saker som står i innkallelsen.	
§ 12 MISLIGHOLD Om følger av mislighold gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.	
§ 13 HUSORDENSREGLER Hver seksjonseier plikter å overholde de vedtatte husordensreglene.	
Oslo, den 5. juni 1996	
Endret på sameiermøte 25. mai 2011	
Endret på ekstraordinært årsmøte 5. desember 2018	
Endret på årsmøte 24. april 2025	
Side 5 av 5	

Husordensregler for Sameiet Majorstuveien 25-	
Vedtatt på årsmøte 24. april 2025	slettet: 5 slettet: 16
Generelt Beboere i sameiet har et felles ansvar felles interesse å bidra til at bygning og uteområde holdes i god stand. Beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter og ordensregler. Det er installert felles brannvarslings anlegg med røykvarslere for gården, både i felles arealer og i leilighetene. Beboere må påse at brannvarslere holdes fri for støv. Alle beboere må sette seg inn i og kunne brannvarslings instruksen. Forenklet versjon er satt opp ved anlegget i Majorstuveien og Gjørstads gate. Pulverapparater er plassert i trappelop, loft og kjeller. Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i husene. Beboerne oppfordres til å påse at den som ringer på nede og får åpningsignal, også kommer frem til rette vedkommende. Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til styret. Beboer som mister dørnøkkel plikter å melde fra om dette til styret. Seksjonseier har ansvar for regelmessig renhold av trapper og gang. Sameierne avtaler seg imellom hvordan renholdet skal ivaretas. Sameiere skal også sørge for regelmessig renhold av tilsvarende del av baktrappene. Bruk av leiligheten I alminnelighet skal det være rolig i leilighetene. Det skal vises hensyn til naboer når balkongene brukes. Brannbalkonger skal holdes fri for gjenstander. Brannbalkonger skal ikke benyttes til opphold, bare som rømningsveier i tilfelle brann. Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker og er ansvarlig overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakere Bruk av fellesarealer Fellesarealer på loft i kjeller skal ikke brukes til lagring. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i fellesarealer eller boder. Ved kjellerinngang i Majorstuveien 25b er det avsatt areal til oppstilling av sykler og barnevogner. Rullator kan settes i utgangplanet i trappeoppgangen. Beboerne i Gjørstads gate 2 kan sette sykler som er i jevnlig bruk i hovedentreen i første etasje, så fremt de ikke er til hindring for alminnelig ferdsel. Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer, herunder trappeoppganger. Beboerne oppfordres til å bidra til at det er rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder. Soppel og papp/papir skal ikke plasseres utenfor soppekassen og papircontaineren.	
slettet: 5	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Julia Mogerhagen
MAJORSTUVEIEN 25B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507737
8579031

Vår ref (Saksnr):

Dato: 17.03.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 192

Vi viser til bestilling av 20250317 for MAJORSTUVEIEN 25B.

GNR. 215 BNR. 192

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1899.

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

1225 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

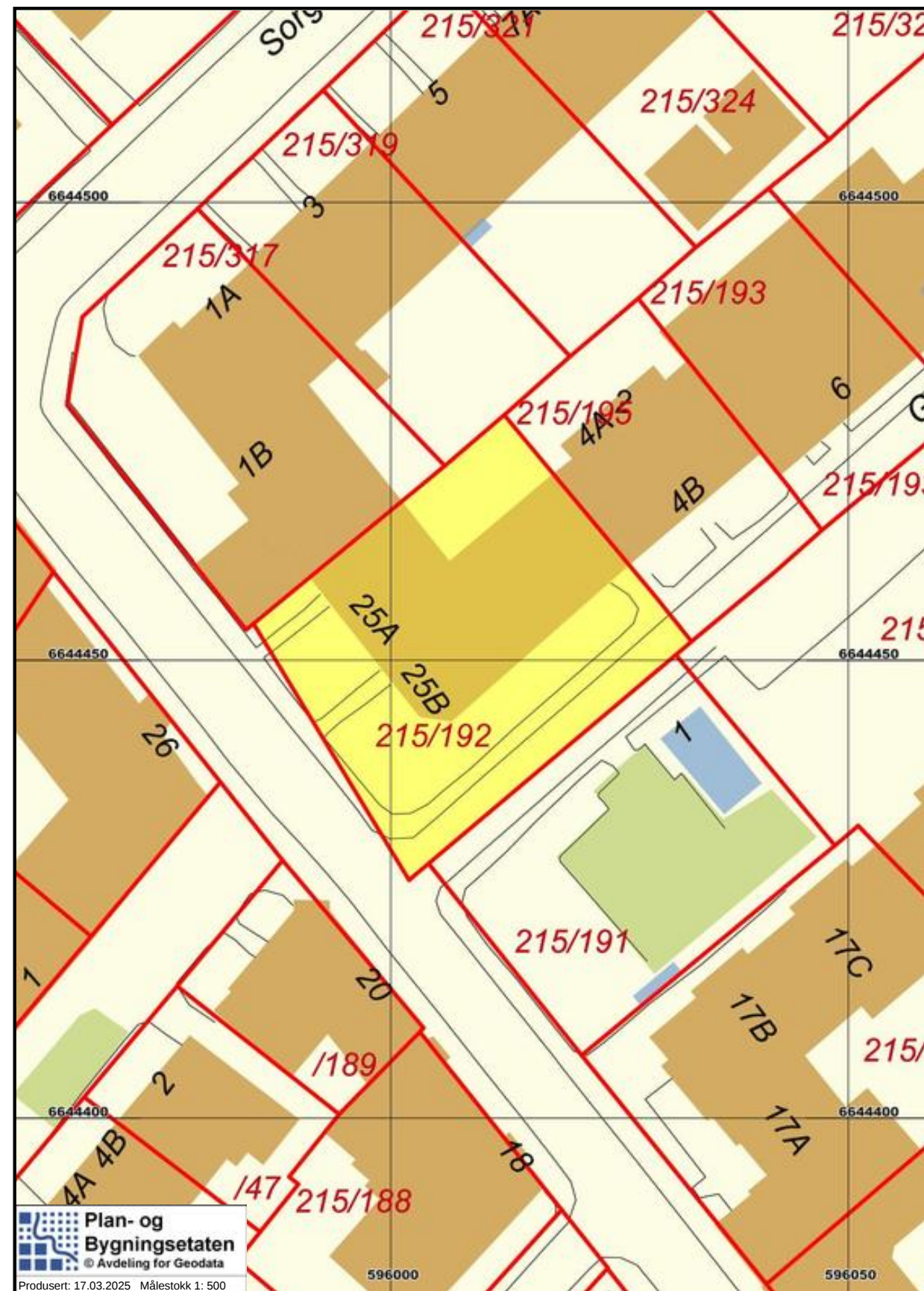


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahl gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr: 971 040 823 MVA



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat og nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Majorstuveien 25b, 0367 Oslo. Gnr. 215, bnr. 192, snr. 3 i Sameiet Majorstuveien 25, oppdragsnr.: 87250089
Megler: Øystein Edsbergløkken, mobil: 48 04 38 39, e-post: oystein@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerse 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, overtagelsesdato 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.

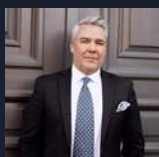
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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.
5. 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.

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



proaktiv.no



Øystein Edsbergløkken
Eiendomsmegler/Partner
48 04 38 39
oystein@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no