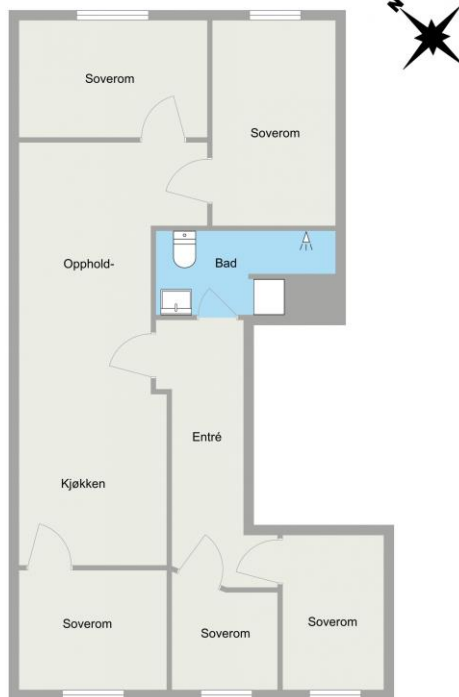


Majorstuveien 32 A  
1. Etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

**BNA**  
B N A n a l y s e

## MAJORSTUA: Disp. i dag som utleieobjekt med fem soverom. Behov for oppgradering, 1. etasje

<b>ADRESSE:</b>	Majorstuveien 32A, 0367 Oslo Festerett til gnr. 215, bnr. 201, snr. 25
<b>BRA / P-ROM:</b>	75 m <sup>2</sup> / 75 m <sup>2</sup>
<b>PRISANTYDNING:</b>	Kr. 5 950 000,- Fellesgjeld kr. 78 641,91 Andel formue kr. 23 991,39 Totalpris: kr. 6 004 650,52
<b>MEGLERE:</b>	Adv. Torolv Sundfør, Tlf. 924 10 200 e-post: ts@storlokken.no

---

## ADRESSE

Majorstuveien 32A, 0367 Oslo

---

## MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 215, bnr. 201, snr. 25. Festerett til eierseksjon, leilighet i Sameiet Majorstuveien 32, med org.nr. 912576663.

---

## TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 31.03.2022, rapportdato 30.04.2022.  
Markedsverdi: kr. 5 950 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

---

## RETTIGHETSHAVER TIL FESTERETT

Nemesis Eiendom AS, orgnr. 912 652 327

---

## BELIGGENHET

Boligen har en god beliggenhet i et populært og sentralt boligområde, med nærhet til mangeartede forretninger kafeer, restauranter, kino, teater og servicetilbud samt god kommunikasjon med buss, trikk og t-bane ligger rett i nærheten. Kort vei til Slottsparken, Stensparken, Marienlystparken, Frognerparken med rekreasjonsområder. Parkering i offentlig gate i henhold til gjeldende bestemmelser

---

## ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst via felles oppgang i Majorstuveien.

Området har et godt tilbud av offentlig transport. Nærmeste stopp er Majorstuen.

---

## TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

433,7 kvm felles festet tomt. Bortfester/hjemmelshaver til eiendommen er Tegulas Eiendom AS. Festeforholdet løper til fester sier opp festeavtalen eller fester innløser tomten. Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper

en oppsigelsesfrist på 4 år. Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i

den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Årlig festeavgift for Sameiet ca 137 000,-.

---

## AREAL

BRA/Primærrom: 75 kvm.

Primærrommene er som følger: Entré, stue/kjøkken, bad og fem soverom.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

---

## INNHold

5-roms selveierleilighet.

Leiligheten inneholder Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Soverom, 3, Kjøkken/stue, Bad , Soverom 4, Soverom 5.

---

## BESKRIVELSE

Romslig 5-roms oppussingsobjekt med åpent kjøkken løsning. Leiligheten er av seksjonseier inntredet med fem soverom og disponeres i dag som utleieobjekt. Eiendommen er bygget i 1936. Ifølge tidligere salgsoppgave ble det foretatt oppussing av leiligheten i 2006 tilknyttet bad. Vinduer har notert produksjonsår 2021 i karm. Ytterdør er markeder fra 2017.

Boligen for øvrig bærer preg av bruksslitasje og har behov for oppgraderinger og utbedringer for å nå dagens standard.

---

## STANDARD

Boligen bærer preg av bruksslitasje og har behov for utbedringer. Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Fra tilstandsrapport knyttet til TG3 er bemerket:

Overflater: takstmann har bemerket at det ble registrert fuktskjolder på gulv under radiator og manglende fuger og bom i enkelte fliser i entre.

Våtrom: Det ble registrert misfarging av fuger, mulig muggvekst. Det ble ikke påvist varme på gulv.

Kjøkken: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Tekniske installasjoner: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er lekkasje fra rør. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det ble registrert irr og vann på rør med fuktskjolder på treverk i luke i entreen. Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt. Det ble registrert rust på rør til radiator.

Det er gjort flere bemerkninger under TG2 og TG1 i rapport. Av disse bemerkes

- Det ble registrert noen vindskjeve dører. Badetomsdør er svellet.

- Svertesopp er registrert

- Våtrom: Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det ble registrert løs skjot mellom mansjett og membran i sluket. Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Platetopp på kjøkken er knust.

---

Se rapport for ytterligere merknader.

---

## **BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE**

Byggeår: 1936.

Utvendig: Grunnmur i betong. Yttervegger i mur som er pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

---

## **ANDRE FORHOLD**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

Det er bemerket at leilighetens planløsning er endret.

---

## **REHABILITERING**

Fra årsberetningen for 2020 refereres. "Det er noen krakkelering av pussene i femte etasje." Det er igangsatt utskiftninger av vinduer i sameiet.

---

## **PARKERING**

Gateparkering etter gjeldende regler.

---

## **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter kr. 5 336,- pr. måned.

Som fordeles følgende:

Felleskostnader: kr. 3 554,-

Energi: kr. 1 392,-

Kabel-TV/internett: kr. 390,-

---

## **FYRING/OPPVARMING**

Radiatorer – fjernvarme

Elektrisk varmekabler på gulv, men i følge tilstandsrapport så er det ikke påvist at denne fungerer på befaringstidspunktet. Punktet er gitt TG 3.

---

## **FELLES FORMUE**

Andel av felles formue utgjør kr. 23 991,39 pr. 31.12.2021.

---

## **FELLESgjELD**

Andel av fellesgjeld utgjør kr. 78 641,39 pr. 31.12.2021.

---

## **LÅNEVILKÅR FELLESgjELD**

Sameiet har ikke langsiktig gjeld. Se sameiets regnskaper med noter.

---



---

## UTLEIE

Boligen er opplyst å være utleid per i dag. Det er forespurt, men ikke mottatt kopi av leieavtaler. Det er ikke kjent hvilken leiesum som er avtalt eller hvilke betingelser som gjelder i forhold til oppsigelse. Kjøper vil overta ansvaret for de løpende leieforholdene tilknyttet salgsobjektet.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se [www.nrpa.no](http://www.nrpa.no).

Fra Sameiets vedtekter punkt 3: Sameiets styre skal til enhver tid har kunnskap om hvem som bor i sameiet. Enhver form for utleie og utlån av seksjonen må derfor godkjennes av styret.

Styrets rett til å gi avslag på søknad:

Sameier er ansvarlig for å innlevere søknad i rimelig tid i forkant av at seksjonen leies ut eller lånes ut, se husordensreglene pkt 2.1. Ved mistanke om ulovlig virksomhet eller forhold som er til sjenanse for øvrige sameiere kan styret avslå søknad om utleie av seksjonen. Sameier har i så tilfelle krav på å få en begrunnelse fra styret.

Dersom sameier leier ut boligen og deres leietagere påfører fellesareal skade ved inn og utflytting, eller hensatte møbler og søppel ved inn- og utflytning, kan sameiets styre kreve at sameier dekker reparasjoner av dette eller eventuelle utgifter for sameiet ved bort kjøring av møbler/søppel.

---

## DYREHOLD

Fra husordensreglene: Det er tillatt å holde husdyr (så som hund og katt) i leilighetene, så fremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dersom man mottar klager, avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre. Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Videre under punkt 6.2 i husordensreglene: Dyrehold er ikke tillatt i gården. Dersom man har besøk av folk som har med dyr; Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Ingen dyr skal til noen tid oppholde seg alene i felles bakgård.

---

## FORRETNINGSFØRER

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

---

---

## BEBYGGELSE

Området bestående av bygårdsbebyggelse.

---

## REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål.

---

## PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysingsgebyr kr 585, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Til illustrasjon på total kjøpesum så legges også evt. andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 5 950 000,-.

Prisantydning	Kr.	5 950 000	,-
Andel fellesgjeld	Kr.	78 641,39	,-
Dokumentavgift	Kr.	148 750	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	585	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	585	,-
<b>Kjøpesum med omkostninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 178 561,39</b>	

---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

---

## FERDIGATTEST

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.

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen. Dette skyldes trolig byggets alder.

For seksjonen: Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

---

## FORMUESVERDI

Som primærbolig kr. 1 544 675,- pr. 31.12.2020

Som sekundærbolig kr. 5 148 915,- pr. 31.12.2020

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som

---

er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

---

## **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten for denne seksjonen var beregnet til kr. 2 598,- for 2021 ifølge utskrift fra Oslo kommune.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

---

## **FORSIKRING**

Sameiet er forsikret i If Skadeforsikring, polisnr. SP1636336.3.2. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

---

## **HEFTELSER**

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1974/510781-3/105Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 3,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:201

2006/3936-5/105 Feste kontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 96 600

Festetid etter tomtefesteloven § 7

Bortfester har panterett for inntil 3 års forfalt festeavg.

Med flere bestemmelser

Heftelser i festerett:

2006/3936-5/105 Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 96 600

Festetid etter tomtefesteloven § 7

Bortfester har panterett for inntil 3 års forfalt festeavg.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

---

## **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

---

## **ERVERVERS BEGRENSNING**

Det opplyses om at ingen kan direkte eller indirekte eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Lov om eierseksjoner § 23.

---

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

---

## **ODEL**

Nei.

---

## **ENERGIMERKING**

Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G. Energiattest ligger vedlagt.

---

## **TVANGSSALG**

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB Storløkken AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

---

## **OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

---

## **MEGLERS GODTGJØRELSE**

Meglerns vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

---

---

## **MANGELSBEFØYELSER**

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

---

## **VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.**

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

---

## **FINANSIERING**

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

---

## **BUDGIVNING OG BUDFRIST**

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

---

## **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

---

## **VEDLAGTE DOKUMENTER**

Takst

Plantegning

Festekontrakt

Grunnbokutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

---

---

**SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.**

**VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.**

## **ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

### **Feil og mangler**

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

### **Bud**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

### **Anbefaling av bud**

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

### **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

### **Anke**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avses.

### **Saksøktes fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

### **Skjøte**

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

## BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-8475

Til advokat Torolv Sundfør, e-post: ts@storlokken.no

### Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Majorstuveien 32A, 0367 OSLO, gnr. 215, bnr. 201 snr. 25 i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo tingrett, gis herved Advokatfirmaet SGB Storløykken AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge skjøte blir begjært utstedt av domstolen og tinglyst, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....  
.....

Andre opplysninger:

.....  
.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn: .....

Navn: .....

Fnr.: .....

Fnr.: .....

Adresse: .....

Adresse: .....

Postnr/sted: .....

Postnr/sted: .....

Mobil: .....

Mobil: .....

E-post: .....

E-post: .....

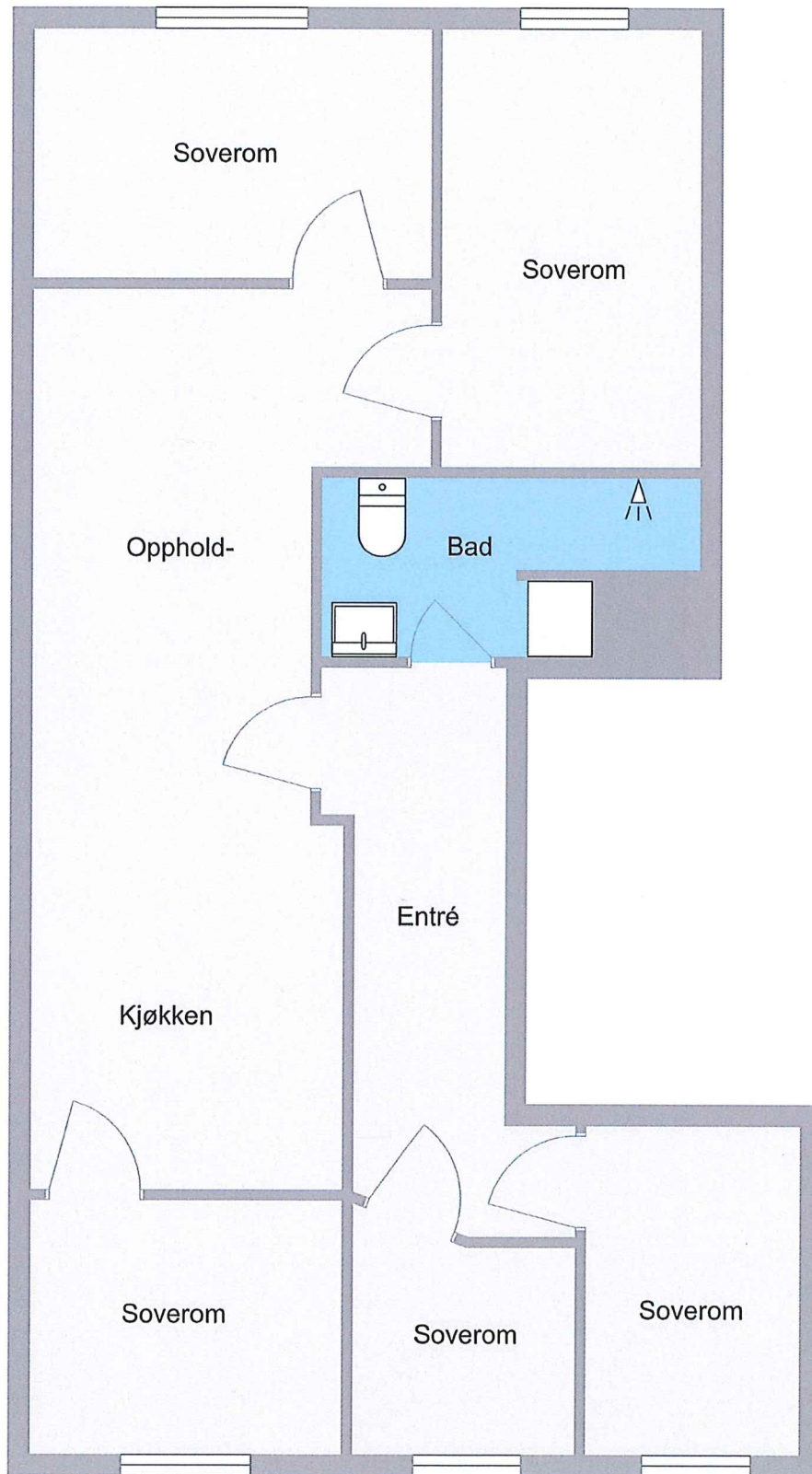
Signatur: .....

Signatur: .....



# Majorstuveien 32 A

## 1. Etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

**BNA**  
BNAlyse

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport

📍 Majorstuveien 32 A , 0367 OSLO

📖 OSLO kommune

# Gnr. 215, Bnr. 201, Snr. 25

**Markedsverdi**

**5 950 000**

Areal (BRA): Eierseksjonsleilighet 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2022

Rapportdato: 30.04.2022

Oppdragsnr: 15064-1057

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert takstmann: Tom Gunnar Olsen

# BNA

Gyldig rapport  
30.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



# BNA

Tom Gunnar Olsen  
Uavhengig Takstmann  
30.04.2022 | KOLBOTN

### BNAnalyse AS

Pb. 127  
00 00 00 00

### Rapportansvarlig

Tom Gunnar Olsen  
Uavhengig Takstmann  
tom@bnanalyse.no  
920 34 476

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Eierseksjonsleilighet - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong  
Yttervegger i mur som er pusset og malt.  
Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt hovedytterdør.  
Saltak i trekonstruksjon

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og flislagte gulv. Malte overflater på vegger og innvendige tak.  
Antatt oppforet tregulv på betongdekke.  
Boligen har malte glatte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegger. Malt i innvendig tak.  
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.  
Servant. toalett. dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Kjøkkenventilator med kullfilter..

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i luke.  
Ukjent type avløpsrør fra bad, soil fra kjøkken.  
Varmesentral var ikke tilgjengelig for besiktigelse .  
Det er antatt felles varmtvann i bygget.  
Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for besiktigelse .  
Radiatorer  
El. skap med automatsikringer. El. skapet er plassert i felles oppgang.

[Gå til side](#)

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 000 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Eierseksjonsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	75	75	0
<b>Sum</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>0</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

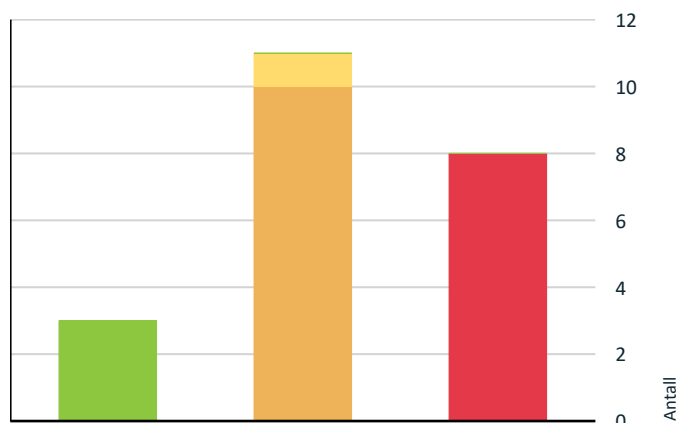
### Eierseksjonsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk



# Sammendrag av boligens tilstand

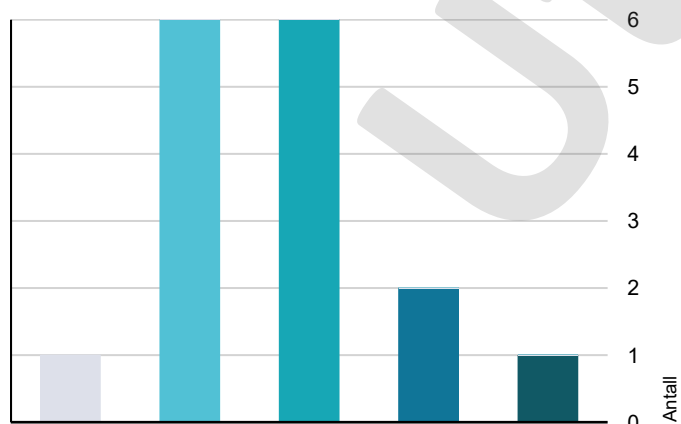
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

### Eierseksjonsleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater har sterk slitasjegrad.

Det ble registrert fuktskjolder på gulv under radiator. Det ble registrert manglende fuger og bom i enkelte fliser i entreen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

##### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik på varmekilde. Det er tegn på sopp, råte eller skadedyr.

Det ble stående noe vann ved sluk. Det var ikke varme i gulv på befaringstidspunktet. Det ble registrert misfarging av fuger, mulig muggvekst.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

##### Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken/stue

[Gå til side](#)

Det er avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering. Filteret på avtrekket er skittent.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er lekkasje fra rør.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det ble registrert irr og vann på rør med fuktskjolder på treverk i luke i entreen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er foretatt endringer i planløsning ved at kjøkken er flyttet .

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Det ble registrert rust på rør til radiator.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.


Det ble registrert noen vindskjeve dører. Badetomsdør er svellet.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Svertesopp er registrert

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det ble registrert løs skjøl mellom mansjett og membran i sluket.

 **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken/stue** [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Det er avvik:

Platetoppen er knust

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Lufting av avløpsrør er ikke kontrollert da dette er felles for bygget.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er felles varmesentral i bygget. Varmesentralen var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er felles varmtvannsbereider i bygget. Bereider var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble registrert sprekker i servanten.



# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJONSLEILIGHET

### Byggeår

1936

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging

Leilighetens planløsning er endret

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

TG 1

Malt hovedytterdør.

Alder: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

## INNVENDIG

### Overflater

TG 3

Parkett, laminat og flislagte gulv. Malte overflater på vegger og innvendige tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert fuktskjolder på gulv under radiator. Det ble registrert manglende fuger og bom i enkelte fliser i entreen.

#### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Antatt oppforet tregulv på betongdekke.

## Radon

TG 2

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimatet er gitt for radonmålingen. Etter gjennomført radonmåling må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte målingene.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte glatte innvendige dører.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det ble registrert noen vindskjeve dører. Badetomsdør er svellet.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. ingen dokumentasjon.

Alder: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger. Malt i innvendig tak.

Alder: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

#### Tiltak

- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 3

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Alder:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er tegn på sopp, råte eller skadedyr.

Det ble stående noe vann ved sluk. Det var ikke varme i gulv på befaringstidspunktet. Det ble registrert misfarging av fuger, mulig muggvekst.

### Tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

**Alder:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det ble registrert løs skjot mellom mansjett og membran i sluket.

### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimatet er gitt for installering av dusjkabinett. Samlet kostnad for full rehabilitering av badet vil ligge over kr 300 000.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant. toalett. dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det ble registrert sprekker i servanten.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må avklares med styret i sameiet om det kan etableres mekanisk avtrekk fra badet. Kostnadsestimatet er gitt under forutsetning at det tillates etablert mekanisk avtrekk fra badet på eksisterende kanal.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

### Tiltak

- Tiltak:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

## Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

**Alder:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.
- Det er avvik:

Platetoppen er knust

### Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med kullfilter..

**Alder:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Filteret på avtrekket er skittent.

### Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Filter må rengjøres på ventilatoren.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 3

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i luke.

**Alder:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er lekkasje fra rør.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det ble registrert irr og vann på rør med fukt skjolder på treverk i luke i entreen.

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Avløpsrør

TG 2

Ukjent type avløpsrør fra bad, soil fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Lufting av avløpsrør er ikke kontrollert da dette er felles for bygget.

### Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stakeluke på avløpsanlegget ble ikke funnet i leiligheten.

Kostnadsestimatet er gitt for å lokalisere stakeluke.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Ventilasjon

TG 3

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er foretatt endringer i planløsning ved at kjøkken er flyttet .

### Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Varmesentral

TG 2

Varmesentral var ikke tilgjengelig for besiktigelse .

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er felles varmesentral i bygget. Varmesentralen var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er felles varmesentral i bygget. Varmesentralen var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

## Varmtvannstank

TG 2

Det er antatt felles varmtvann i bygget. Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for besiktigelse .

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er felles varmtvannsbereder i bygget. Bereder var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

### Tiltak

- Tiltak:

Det er felles varmtvannsbereder i bygget. Bereder var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

# Tilstandsrapport

## Vannbåren varme

TG 3

Radiatorer

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Det ble registrert rust på rør til radiator.

### Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Lekkasje på rørkobling må tettes.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Elektrisk anlegg

TG 3

El. skap med automatsikringer. El. skapet er plassert i felles oppgang.

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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Ukjent**
3. 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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
7. 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**

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

## Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler og brannslukningsutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Brannslukningsutstyr må skaffes.**

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

75 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Eierseksjonsleilighet: Entré, 5 Soverom, Kjøkken, Bad*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr. 5 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 6 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

6 000 000

Tillegg for andel felles formue	+	23 991
Fradrag for andel felles gjeld	-	78 641

<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>=</b>	<b>5 950 000</b>
--------------------------------	----------	------------------

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jacob Aalls gate 12A ,0368 OSLO 73 m <sup>2</sup> 1897 1 sov	09-01-2022	7 250 000	<b>7 300 000</b>	51 300	7 351 300	<b>100 703</b>
2 Maries gate 7B ,0368 OSLO 77 m <sup>2</sup> 1896 1 sov	07-05-2021	7 800 000	<b>7 500 000</b>	66 674	7 566 674	<b>98 268</b>
3 Maries gate 9B ,0368 OSLO 66 m <sup>2</sup> 1941 2 sov	05-12-2021	6 290 000	<b>6 200 000</b>	69 636	6 269 636	<b>94 994</b>
4 Maries gate 12B ,0368 OSLO 65 m <sup>2</sup> 1939 3 sov	28-10-2021	5 800 000	<b>5 900 000</b>	197 935	6 097 935	<b>93 814</b>
5 Maries gate 5B ,0368 OSLO 65 m <sup>2</sup> 1898 2 sov	07-09-2021	5 990 000	<b>5 850 000</b>	88 000	5 938 000	<b>91 354</b>
6 Kirkeveien 48A ,0368 OSLO 75 m <sup>2</sup> 1939 3 sov	26-05-2021	6 790 000	<b>6 740 000</b>	31 134	6 771 134	<b>90 282</b>
7 Maries gate 9B ,0368 OSLO 66 m <sup>2</sup> 1949 2 sov	27-06-2021	5 900 000	<b>5 850 000</b>	85 406	5 935 406	<b>89 930</b>
8 Maries gate 6 ,0368 OSLO 67 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	30-10-2021	5 990 000	<b>5 800 000</b>	11 534	5 811 534	<b>86 739</b>
9 Majorstuveien 32B ,0367 OSLO 80 m <sup>2</sup> 1936 3 sov	10-08-2021	6 900 000	<b>6 800 000</b>	78 619	6 878 619	<b>85 983</b>
10 Majorstuveien 32A ,0367 OSLO 76 m <sup>2</sup> 1936 2 sov	31-08-2021	6 390 000	<b>6 200 000</b>	0	6 200 000	<b>81 579</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	42 648
Energi	Kr.	16 704
TV/bredbånd	Kr.	4 680
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>64 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Eierseksjonsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Eierseksjonsleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 500 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)



## Arealer

### Eierseksjonsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	75	75	0	Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken/stue, Bad , Soverom 4, Soverom 5	
<b>Sum</b>	75	75	0		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

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

Det er utført endringer av leilighetens planløsning de siste 5 år.

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

Kjøkken oppholdsrom er uten vindu.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
31.3.2022	Tom Gunnar Olsen Ola-Erik Skarphol Advokatfirmaet SGB Storløykken AS/Torolv Sundfør	Takstmann  Rekvirent	920 34 476

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	201		25	433.7 m <sup>2</sup>	Norges eiendommer	Festet

### Adresse

Majorstuveien 32 A

### Hjemmelshaver

Tegulas Eiendom AS - Hjemmelshaver  
Nemesis Eiendom AS - Gjelder feste

### Kommentar

Festeforholdet løper til fester sier opp festeavtalen eller fester innløser tomten. Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år. Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år , første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks.

(Beregnet årlig festeavgift er pr dato er ca kr. 137 000)

<b>Boligselskap</b> Sameiet Majorstuveien 32	<b>Eierandel</b> 81 / 1471	<b>Forretningsfører</b> Hammersborg eiendomsforvaltning AS	<b>Organisasjonsnr</b> 975828964
<b>Felles formue</b> Kr. 23 991 31.12.2021	<b>Felles gjeld:</b> Kr. 78 641 31.12.2021		

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

5-roms leilighet beliggende sentralt på Majorstuen nær til Vestkanttorget. Adkomst fra Majorstuveien via felles oppgang. Bogstadveien med sidegater med mangeartede forretninger kafeer, restauranter, kino, teater og servicetilbud samt god kommunikasjon med buss, trikk og t-bane ligger rett i nærheten. Kort vei til Slottsparken, Stensparken, Marienlystparken, Frognerparken med rekreasjonsområder. Parkering i offentlig gate i henhold til gjeldende bestemmelser.

### Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med fast dekke.

### Tinglyste/andre forhold

Fra årsberetningen for 2020 refereres. "Det er noen krakkelering av pussen i femte etasje."

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Bebyggelsen

Sameiet Majorstuveien 32 er beliggende på eiendommen gnr 215 bnr 201 i Oslo kommune og består av 23 boligseksjoner.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
4 890 000	2019

## Forsikring

<b>Selskap</b> If skadeforsikring NUF	<b>Avtalenr</b> SP1636336.3.2.	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer			Ingen	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Årsberetning/regnskap			Ingen	0	Nei
Forretningsfører	31.03.2022		Ingen	0	Nei
Festekontrakt			Ingen	0	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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

Etter 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

# 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

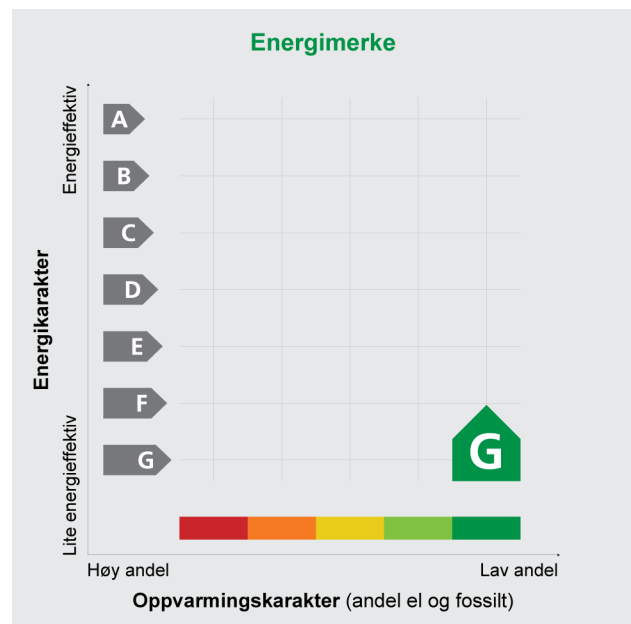
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Majorstuveien 32A
Postnr	0367
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	215
Bnr.	201
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1427198
Dato	04.08.2022



Innmeldt av	TOM GUNNAR OLSEN
-------------	------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



## 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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker	
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet	
<b>Byggeår:</b>	1936	
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl	
<b>BRA:</b>	75	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1	
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei	
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikke angitt	
<b>Type bygg:</b>	Eksisterende bygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
<b>Teknisk installasjon</b>		
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme	
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig	
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 201 Snr: 25

**Bekreftet grunnboksutskrift****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2019/41242-1/200  
10.01.2019 21.00**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 4 223 000  
TEGULAS EIENDOM AS  
ORG.NR: 821 374 332  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**Rettighetshavere til festerett**2019/680676-1/200  
17.06.2019 21.00**HJEMMEL TIL FESTERETT**  
VEDERLAG: NOK 4 890 000  
NEMESIS EIENDOM AS  
ORG.NR: 912 652 327**HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**1875/927226-1/105  
19.11.1875**ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om benyttelse  
Bestemmelse om gjerde  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:215 BNR:201  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE1930/902589-1/105  
06.11.1930**ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:215 BNR:201  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE1936/403733-1/105  
04.08.1936**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:215 BNR:201  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE1937/400058-1/105  
05.01.1937**ERKLÆRING/AVTALE**  
vedr. kum  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:215 BNR:201  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE1974/510781-3/105  
14.06.1974**ERKLÆRING/AVTALE**  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 3,000  
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:215 BNR:201  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE2006/3936-5/105  
18.01.2006**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 96 600  
Festetid etter tomtefesteloven § 7  
Bortfester har panterett for inntil 3 års forfalt festeavg.  
Med flere bestemmelser

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 201 Snr: 25

## GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/58164-1/200  
15.01.2019 08.56**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 8 000 000  
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØRØST-NORGE  
ORG.NR: 944 521 836  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

## Heftelser i festerett:

2006/3936-5/105  
18.01.2006**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 96 600  
Festetid etter tomtfesteloven § 7  
Bortfester har panterett for inntil 3 års forfalt  
festeavg.  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:215 BNR:201 F  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE2019/680695-1/200  
17.06.2019 21.00**PANTEDOKUMENT**  
GJELDER FESTE  
BELØP: NOK 4 890 000  
PANTHAVER: BIEN SPAREBANK ASA  
ORG.NR: 991 853 9952021/145990-1/200  
04.02.2021 12.42**UTLEGGSFORRETNING**  
GJELDER FESTE  
AVHOLDT: 04.02.2021, KL. 12.32  
BELØP: NOK 787 978  
SAKSØKER: WIIK LAILA  
F.NR: 060550  
PROSÆSSFULLMEKTIG: FORBRUKERADVOKATEN AS  
ORG.NR: 913 839 811  
SAKSØKT: NEMESIS EIENDOM AS  
ORG.NR: 912 652 327  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2012/1076005-1/200  
18.12.2012**SEKSJONERING**  
OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 25  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 81/1471

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved  
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,  
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21  
tredje ledd.



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

**Sameiet Majorstuveien 32**

Tid: Torsdag 21.04.2022, kl. 18.00

Sted: Teams

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Majorstuveien 32

**Tid: Torsdag 21.04.2022, kl. 18.00**

**Sted: Teams**

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Deltagere vil motta en link på e-post for å delta. Denne blir sendt ut samme dag som møte.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til et av styrets medlemmer, eller en annen seksjonseier. Fullmakt kan sendes til mellbye@hbef.no eller gis/sendes til et av styrets medlemmer eller en seksjonseier som skal delta i møtet.

**SAKSLISTE****1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. Årsberetning fra styret****3. Årsregnskapet for 2021****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Valg av revisor****6. Andre saker**

Ingen innmeldte saker

**7. Valg**

- 7.1 Valg av et styremedlem
- 7.2 Valg av et varamedlem

Oslo, 07.04.2022

**Styret**

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:**

### **Sak 1: Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### **Sak 2: Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### **Sak 3: Årsregnskapet for 2021**

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd overføres til egenkapitalen.

#### 3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

### **Sak 4: Godkjenning av styrehonorar**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 48 000,-

### **Sak 5: Valg av revisor**

RSM Norge AS har sagt opp rammeavtalen og vil ikke lenger være revisor etter endt revisjon av regnskapet for 2021. Forretningsfører har inngått ny rammeavtale med BDO AS.

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

### **Sak 6: Andre saker**

Ingen innmeldte saker

### **Sak 7: Valg**

**Styreleder Lauritz Torjul ble ved årsmøte i 2021 valgt til 2023. Tilsvarende for styremedlem Madeleine Xuyen Ho som ved årsmøte i 2021 valgt til 2023.**

**Styret innstiller varamedlem Marcus Dahlmo som styremedlem, og styremedlem Anders Dugstad som varamedlem for kommende periode.**

#### 7.1 Valg av et styremedlem

#### 7.2 Valg av et varamedlem

# STYRETS ÅRSBERETNING 2021

## Sameiet Majorstuveien 32

### Tillitsvalgte

Lauritz Torjul	styreleder	- til 2023
Madeleine Xuyen Ho	styremedlem	- til 2023
Anders Dugstad	styremedlem	- til 2022
Marcus Dahlmo	varamedlem	- til 2022

### Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Karen Mellbye. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor for regnskapsåret 2021 er RSM. RSM har sagt opp avtalen med oss, og vi må velge ny revisor på årsmøte som avholdes i 2022.

Engelstad gårdservice leverer vaktmestertjenester.

Rene Trapper AS leverer renholdstjenester.

Oslo kommune leverer brøyting.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Majorstuveien 32 i Oslo kommune med gnr. 215, bnr. 201. Gården er fullverdiforsikret i If Forsikring.

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter og månedlige møter per mail/tlf. Styret har deltatt på en befaring, kurs, diverse eksterne møter og avtaler.

Styret har i 2021/22 arbeidet med:

## 1. Vedlikehold

### a) Skifting av vinduer

Etter ekstraordinært sameiemøte og kontrollmålinger, ble prosjektet startet opp i februar. Per skivende stund er det kun noe få vinduer som ennå ikke er montert. De tilbakemeldinger styret har fått har vært stort sett vært positive. De nye vinduene er merkbart mer energitette, som igjen reduserer behovet for oppvarming. Styret oppfordrer alle til å redusere effekten på radiatorene fremfor å åpne vinduene.

## 2. Styrets arbeid

### a) Bråk og uro

Styret har i 2020/21 motatt ingen klager om bråk og uro. Hvis beboere skulle føle seg sjenert av støy eller lignende (brudd på husordenesregler eller vedtekter) må skriftlig klage sendes til styret med tidspunkt og hendelse. Styret vil og kan kun reagere på skriftlige klager.

### b) Forsøppling

Dessverre opplever vi at noen hensetter møbler og annet skrot. Dette gjelder både i oppgangene men også i portrommet utenfor oppgang B. Styret minner på at det er ingen som har som oppgave å rydde



opp i hensatt søppel. Opprydning vil medføre ekstra kostnader for sameiet. Forsøppling tolerers ikke, men styret har begrensede muligheter til å følge opp hver enkelt sak.

c) **Boder**

Styret prøver å få orden på inndeling av boder på loft og kjeller. Det oppdages stadig at beboere tar seg friheter og bare tar en bod som tilsynelatende virker ledig. Styret at fått oversikt over bodene. Det er foreløpig ikke tatt noen grep for å tilordne boder til de seksjonseier som ikke har. Dette vil bli gjort iløpet av året. Det er åtte lofts-boder uten eier, som vil måtte tømmes ved anledning (f.eks dugnad). Hvis noen skulle mangle bod bes de ta kontakt med styret. Styret håper å avholde dugnad i løpet av våren.

d) **Trappevask**

Sameiet har inngått avtale med selskapet Fortrinn for å ta over trappevasken etter Rene Trapper. Fortrinns tilbud er litt bedre enn det vi betaler per idag, og er forhåpentligvis like bra.

### 3. Forslag til prosjekter for kommende styre:

a) **Fasaden mot Majorstuveien**

Styret bør se på fasaden mot Majorstuveien. Det er langt ifra like store skader som ble utbedret på fasaden mot gården i 2019. Det er noen krakkelering av pussen i femte etasje, samt tildels store sår i pussen ned imot fortauet. Dette vil kunne skape betydelig problemer på sikt. Ellers trenger hele fasen et nytt strøk maling.

b) **Tiltak for å reduserer energibruk**

Energikostandene er høye. Nåværende styre foreslår at det vurderes å innstallere individuelle energimålere. Dette vil gi beboerne insentiv om å redusere energibruken.

Det har vært 4 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen!

*I perioden er det ikke betalt noen godtgjørelser til styremedlemmene utover ordinært styrehonorar.*

#### **Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

#### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

#### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

#### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

#### **Diskriminering- og tilgjengelighet**

*Sameiet har ingen ansatte med nedsatt funksjonsevne, men vil i den grad det er mulig søke å tilpasse arbeidsforholdene slik at også personer med nedsatt funksjonsevne kan ta arbeid i sameiet.*

*Sameiet har en rekrutterings- og personalpolicy som skal sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.*

## **Økonomi**

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og regnskapet er avgitt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. – 36 914. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret er ikke kjent med forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 28/3-2022

---

Lauritz Torjul, styreleder

---

Madeleine Xuyen Ho, styremedlem

---

Anders Dugstad, styremedlem

## Resultatregnskap 2021

Sameiet Majorstuveien 32  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter		744 060	729 336	743 000	781 000
Andre leieinntekter	2	413 928	412 548	420 000	428 000
Andre inntekter		0	50 019	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 157 988</b>	<b>1 191 903</b>	<b>1 163 000</b>	<b>1 209 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	3	43 358	42 217	42 000	43 000
Revisjonshonorar	4	6 661	6 434	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		54 192	53 283	55 000	56 000
Andre honorarer		0	8 510	5 000	5 000
Forsikringspremier		119 719	84 136	84 000	125 000
Energikostnader	5	412 655	187 419	317 000	328 000
Kommunale avgifter	6	156 831	155 996	163 000	161 000
Festeavgift/andre leiekostnader	7	131 117	130 184	128 000	131 000
Andre driftskostn. eiendom	8	252 820	242 725	288 000	274 000
Driftskostnader administrasjon	9	8 104	7 972	11 000	11 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	2 325	46 738	50 000	50 000
Andre kostnader	11	7 338	10 152	9 000	9 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 195 120</b>	<b>975 765</b>	<b>1 159 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 132</b>	<b>216 138</b>	<b>4 000</b>	<b>9 000</b>
Finansinntekter		218	369	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>218</b>	<b>369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-36 914</b>	<b>216 507</b>	<b>4 000</b>	<b>9 000</b>

## Balanse pr. 31.12.2021

Sameiet Majorstuveien 32  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	12	151 610	144 648
Bankinnskudd og kontanter	13	287 953	289 401
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>439 563</b>	<b>434 049</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>439 563</b>	<b>434 049</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		346 797	346 797
Årets resultat		-36 914	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 14</b>		<b>309 883</b>	<b>346 797</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		9 444	6 273
Leverandørgjeld		39 697	52 897
Annen kortsiktig gjeld	15	80 539	28 082
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 680</b>	<b>87 252</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>129 680</b>	<b>87 252</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>439 563</b>	<b>434 049</b>

Oslo, / 28.3.22  
Styret for Sameiet Majorstuveien 32

Lauritz Torjul  
Styrets leder

Åsmund Deraas Lieblein  
Styremedlem

Madeleine Xuyen Ho  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Andre leieinntekter

	2021	2020
Kabel TV	107 640	106 260
Leietillegg strøm	306 288	306 288
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>413 928</b>	<b>412 548</b>

### Note 3 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	5 358	5 217
Styre- og møtehonorer	38 000	37 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>43 358</b>	<b>42 217</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note 4 Revisjonshonorar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisjonshonorar	6 661	6 434
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>6 661</b>	<b>6 434</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 5 Energikostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fjernvarme	390 496	175 105
Strøm	22 159	12 315
<b>Sum energikostnader</b>	<b>412 655</b>	<b>187 419</b>

**Note 6 Kommunale avgifter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avløps-, kloakkavgift	44 636	52 769
Feieavgift	5 130	6 248
Renovasjonsavgift	61 934	61 320
Vannavgift	45 132	35 659
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>156 831</b>	<b>155 996</b>

**Note 7 Festeavgift / Andre leiekostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tomtefesteavgift	131 117	130 184
<b>Sum festeavgift og andre leiekostnader</b>	<b>131 117</b>	<b>130 184</b>

**Note 8 Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Containerleie/-tømming	6 200	2 325
Kabel-tv/internett	111 700	109 831
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 670	1 305
Matteleie	4 215	4 140
Skadedyrtryddelse	9 252	8 939
Trappevask/renhold	34 050	33 480
Vaktmestertjeneste, fast	85 733	82 704
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>252 820</b>	<b>242 725</b>

**Note 9 Driftskostnader administrasjon**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 529	4 312
IT kostnader	3 530	3 490
Porto	45	171
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>8 104</b>	<b>7 972</b>

**Note 10 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Egenandel forsikring	0	30 000
Rørleggerarbeid	0	16 738
Vedlikehold og rep. bygning	2 325	0
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>2 325</b>	<b>46 738</b>

**Note 11 Andre kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bank og kortgebyr	7 338	7 812
Omkostninger ifm. inkasso	0	2 339
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>7 338</b>	<b>10 152</b>

**Note 12 Kortsiktige fordringer**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	-8 944	-5 773
Kunderestanse	8 944	5 773
Andre periodiseringer	3 118	3 016
Periodisering forsikring	32 848	29 932
Periodisering kabel TV	115 644	111 700
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>151 610</b>	<b>144 648</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>151 610</b>	<b>144 648</b>

**Note 13 Kontanter og bankinnskudd**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nordea 38765	287 953	289 401
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>287 953</b>	<b>289 401</b>

**Note 14 Egenkapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	346 797	346 797
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>346 797</b>	<b>346 797</b>
Årets resultat	-36 914	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>309 883</b>	<b>346 797</b>

**Note 15 Kortsiktig gjeld**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre påløpte kostnader	80 539	28 082
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>80 539</b>	<b>28 082</b>

Til årsmøtet i Sameiet Majorstuveien 32

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVAT +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01**Uavhengig revisors beretning**

www.rsmnorge.no

*Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Majorstuveien 32s årsregnskap som viser et underskudd på kr 36 914. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 29. mars 2022  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Cecilie Tronstad

### Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2022-03-29 14:20:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H6S2E-NWWQL-PJQGM-CQE2N-75UNB-PEAXO

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

# FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

## FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette  
..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

---

Underskrift

## PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2022 i Sameiet Majorstuveien 32

Avholdt: 21.04.2022

Sted: Teams

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

### **Sak 1:** Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Valgt: Karen Mellbye

#### 1.2 Antall stemmeberettigede

Antall fremmøtte: 8

Antall fullmakter: 2

#### 1.3 Valg av person til å føre protokollen

Valgt: Karen Mellbye

#### 1.4 Valg av to protokollvitner

Valgt: Gunnar Fredrik Harboe og Anne-Sofie Furberg

#### 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

Vedtak: Godkjent

### **Sak 2:** Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for 2021 følger innkallingen og anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

**Sak 3:**        **Årsregnskapet for 2021**

3.1    Årsregnskap for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Sameiets årsregnskap som viser et underskudd på kr 36 914, - ble godkjent.

3.2    Budsjett for 2022

Vedtak: Tas til orientering

**Sak 4:**        **Godkjennelse av styrehonorar**

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 48 000,-

Vedtak: Godkjent

Godkjenning forutsetter endring i budsjett for 2022.

**Sak 5:**        **Valg av revisor**

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets nye revisor.

Vedtak: Godkjent.

**Sak 6:**        **Andre saker**

Ingen innmeldte saker

**Sak 7:**        **Valg**

7.1 Valg av et styremedlem

7.2 Valg av et varamedlem

Styrets innstilling vedtas i sin helhet

**Styrets sammensetning etter endt årsmøte:**

Styreleder:    Lauritz Torjul til 2023

Styremedlem: Madeleine Xuyen Ho til 2023

Styremedlem: Marcus Dahlmo til 2024

Varamedlem: Anders Dugstad til 2024

Møtet ble hevet kl. 18.40

Protokollen undertegnes av:

/s/

/s/

/s/

Gunnar Fredrik Harboe

Karen Mellbye

Anne-Sofie Furberg

Valgt av årsmøtet

Møteleder

Valgt av årsmøtet

# Protokoll 2022

Name  
**Harboe, Gunnar Fredrik**                      Date  
**2022-04-21**

Identification

 Harboe, Gunnar Fredrik


Name  
**Furberg, Anne-Sofie**                      Date  
**2022-04-25**

Identification

 Furberg, Anne-Sofie

Name  
**Mellbye, Karen Skarbøvik**                      Date  
**2022-04-21**

Identification

 Mellbye, Karen Skarbøvik



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



# EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

## Sameiet Majorstuveien 32

Tid: onsdag 22.9.2021, kl. 18:00

Sted: Microsoft Teams



**Hammersborg**  
Eiendomsforvaltning



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Majorstuveien 32

**Tid: Onsdag 22. september 2021 kl. 18:00**

**Sted: Microsoft Teams**

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Link til møtet sendes ut i separat e-post.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt. Dersom du har mottatt denne innkallingen per post, må du selv oppgi epost til forretningsfører for å motta epost med link til møtet.

## SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Utskifting av vinduer

Styret har nå mottatt tilbud og valgt leverandør av nye vinduer og balkongdører. Kopi av tilbud fra Vindu Entreprenøren AS på kr. 1.309.297 vedlagt. Som tidligere meddelt, og i tråd med tidligere praksis i sameiet, foreslår styret at prosjektet finansieres ved kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Kostnaden fordeles etter eierbrøken, og kostnad for den enkelte seksjon fremkommer i oversikten under. Det gjøres oppmerksom på at endelig kostnad kan avvike, og styret regner med at eventuelt avvik vil være innenfor 15%.

Seksjon	Eierbrøk	Teller	Andel kostnad
24	14508/321216	14508	kr 59 136
25	17532/321216	17532	kr 71 462
26	17316/321216	17316	kr 70 581
27	8664/321216	8664	kr 35 315
28	16452/321216	16452	kr 67 059
29	17532/321216	17532	kr 71 462
30	13632/321216	13632	kr 55 565

31	4764/321216	4764	kr 19 418
32	18180/321216	18180	kr 74 103
33	16452/321216	16452	kr 67 059
34	17532/321216	17532	kr 71 462
35	13632/321216	13632	kr 55 565
36	4764/321216	4764	kr 19 418
37	18180/321216	18180	kr 74 103
38	16440/321216	16440	kr 67 010
39	17532/321216	17532	kr 71 462
40	17316/321216	17316	kr 70 581
41	18180/321216	18180	kr 74 103
42	11472/321216	11472	kr 46 761
43	12120/321216	12120	kr 49 402
44	9960/321216	9960	kr 40 598
45	3900/321216	3900	kr 15 897
43	15156/321216	15156	kr 61 777
			kr 1 309 297

Selve utskiftingen av vinduene betraktes som ordinært og nødvendig vedlikehold, men årsmøtet bes vedta foreslått finansiering av prosjektet. Etter positivt vedtak vil forretningsfører fakturere kapitalinnkallingen til seksjonseierne.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner finansiering ved kapitalinnkalling fra seksjonseierne, og støtter styrets valg av Vindu Entreprenøren AS som leverandør.

Oslo, 13.9.2021

Sameiet Majorstuveien 32

**STYRET**

## PRISTILBUD OG INFORMASJON

Sameiet Majourstuveien 32

Dato..... 07.07.2021

Vårt tilbudsnr..... / 20-3-2

Deres ref.: Marcus Dahlmo e-post: [dahlmo@dahlmo.com](mailto:dahlmo@dahlmo.com)

### Tilbud på utskiftning av vinduer og balkongdører, Majorstuveien 32

Vi takker for forespørselen, og oversender med dette vårt komplette pristilbud på kvalitetsmessig levering og montering av nye vinduer. Detaljert oversikt over enhetspriser følger vedlagt.

<b>Anbud stort</b>	<b>kr. 1 047 438,-</b>
<b>+ 25% mva.</b>	<b>kr. 261 859,-</b>
<b>Totalt inkl. mva.</b>	<b>kr. 1 309 297,-</b>

#### Levering av produkt

Vårt pristilbud er basert på godkjente kvalitetsvinduer og balkongdører levert fra **NorDan AS**. For detaljer om vinduer og glass viser vi til vedlagte leveranseskjema.

- Utførelse er beregnet i henhold til standard referanse leilighet ved befaring. Individuelle løsninger vil bli fakturert særskilt.
- Produktene er beregnet levert i standard hvit farge innvendig og valgfri standard RAL-farge utvendig.
- Samlet tillegg for utvendig aluminiumbelagt er kr 34 020,- eks mva.
- Samlet tillegg for 3L glass, gjennomsnitt U-verdi 0,81, er kr 41 210,- eks mva.
- Det forutsettes standard NCS fargekode på treverk og standard RAL fargekode på utvendig aluminiumbekledning.
- Vi har beregnet samtlige utføringer inntil 150mm og slett gerikter i 12x70 ferdig hvitmalt MDF. Listes 4 Sider.
- Da gerikter leveres ferdig hvitmalt, vil det bli synlige merker etter små spikerhoder og skjøter på disse.
- Vi har beregnet smyglist 3-sider og synlig fuge ned mot sålebensbeslag.
- Arbeid med utskiftning er beregnet utført innenfra.
- Vi tar forbehold om ev. giftstoffer i vinduene, dette må testes. Dersom det er giftstoffer i de gamle vinduene vil dette dokumenteres, og en ekstra deponeringskostnad må påregnes.
- Vindu Entreprenøren dekker til med matter rundt arbeidsstedet. Tildekking av møbler og gulv er beboers ansvar.
- Grovoppyrdding med kost og feiebrett er medtatt, men vask av de monterte enheter og nærliggende flater er ikke inkludert i pristilbudet.
- Byggherre må sette av riggplass til container og lagring av materialer.
- Eventuelle tilleggsarbeider som ikke er medtatt i tilbudet har følgende priser og påslag:

Påslag materialer:	15%
Tømrer:	kr. 550,-
Prosjektleder:	kr. 690,-
Maler:	kr. 600,-
Murer:	kr. 600,-
Elektriker:	kr. 850,-
- Vi tar forbehold om de- og remontering av elektriske ledninger.
- Skade på skjulte elektriske anlegg er ikke medtatt i tilbudet.

- Eventuelle uforutsette kostnader som følge av skjulte feil og mangler vil eventuelt komme som tillegg (dette gjelder feil som vi ikke har forutsetning for å fange opp før konstruksjonen blir åpnet opp).
- Vi tar forbehold om eventuelle pusskader. Dette vil bli utført som regningsarbeid.
- Vi forutsetter rasjonell fremdrift. Vi må kunne jobbe kontinuerlig uten opphold.
- Vi har beregnet utførelse iht. NS 8406.

### **Fremdrift og varsling**

Varsling for kontrollmåling med informasjon om beboers plikter blir utarbeidet og distribuert.

Beregnet fremdriftsplan for utskiftning av vinduer/dører distribueres i god tid for oppstart, og endelig varsel festes på døren til den enkelte leilighet 2 dager før arbeidet starter.

Byggherre er ansvarlig for at Vindu Entreprenøren får tilgang til leilighetene til varslet tidspunkt for kontrollmåling og utskiftning. Byggherren er ansvarlig for å tilrettelegge slik at VE får en rasjonell fremdrift. Konsekvens for ikke å komme inn til varslet tid faktureres. Dette gjelder også ved feil bestilling av materialer ved mangelfull tilgang.

Prosjektering vil kunne starte opp etter signert kontrakt. Montering etter nærmere avtale.

### **Kvalitetssikring.**

Vindu Entreprenøren AS har meget god og omfattende erfaring på denne type prosjekter, og kan vise til kun de aller beste resultater fra våre tidligere arbeider innen utskiftning av vinduer og dører samt fasadeisolering og støydemping i Oslo og omegn. Vi utfører streng kontroll for kvalitet på arbeidsplassen under prosjektets gang, og følger grundige rutiner for Helse, Miljø og Sikkerhet.

Se vår hjemmeside [www.nyttvindu.no](http://www.nyttvindu.no) for ytterligere informasjon og referanser.

Vindu Entreprenøren AS er sentralgodkjent for ansvarsrett, og er mesterbedrift.

Vi håper vårt tilbud er av interesse, og ser frem til å ta imot din eventuelle bestilling.

Med vennlig hilsen  
Vindu Entreprenøren AS

Sign  
Bjørnar Skogstad  
Daglig leder

*Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.*

*Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.*

---

---

## **FULLMAKT**

**Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.**

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet Majorstuveien 32.

**Jeg kan ikke møte på ekstraordinært årsmøte den 22.9.2021, og gir med dette**

..... fullmakt til å møte og avlegge  
stemme for meg.

....., den .....

---

**Underskrift**



**Hammersborg**  
Eiendomsforvaltning

## PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte 2021 i Sameiet Majorstuveien 32

Avholdt: 22.09.2021

Sted: Microsoft Teams

Møtet ble erklært for lovlig innkalt

### Sak 1: Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Kim Martinsen, forretningsfører

#### 1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Kim Martinsen, forretningsfører

#### 1.3 Valg av 2 protokollvitner i tillegg til møteleder:

Valgt ble: Christian Mørch Andersen og Lauritz Torjul

#### 1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 0

#### 1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

### Sak 2: Utsifting av vinduer:

Tilbud på utsifting av vinduer er vedlagt innkallingen. Finansiering er foreslått ved innkalling av kapital fra seksjonseierne, fordelt etter eierbrøk.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner finansiering ved kapitalinnkalling fra seksjonseierne, og støtter styrets valg av Vindu Entreprenøren AS som leverandør.

Protokollen undertegnes av:

Christian Mørch  
Andersen /s/  
Protokollvitne

Kim Martinsen /s/  
Møteleder

Lauritz Torjul /s/  
Protokollvitne

# Vedtekter

for

**Sameiet Majorstuveien 32**

**Org.nr.: 975828964**

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 24. september 2013

## **1 SAMEIET/SEKSJONER/SAMEIEBRØK**

Sameiet Majorstuveien 32 er et eierseksjonssameie etablert i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Sameiet er beliggende på eiendommen gnr 215 bnr 201 i Oslo kommune og består av 23 boligseksjoner.

Seksjonenes sameiebrøker er fastsatt etter hoveddelenes respektive bruksareal (BRA) fordelt på det samlede BRA for samtlige hoveddeler.

## **2 FELLESAREAL**

Sameiet består videre av fellesarealer på eiendommen i form av oppganger, trapper, brannbalkonger og felles uteareal. Bodarealet i kjelleren og på loft er i også felleseie mellom seksjonene, og fordeles av sameiets styre.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden, forholdene og husordensreglene.

## **3 RETT TIL BRUK/RETTLIG RÅDIGHET**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal til enhver tid har kunnskap om hvem som bor i sameiet. Enhver form for utleie og utlån av seksjonen må derfor godkjennes av styret.

Styrets rett til å gi avslag på søknad

Sameier er ansvarlig for å innlevere søknad i rimelig tid i forkant av at seksjonen leies ut eller lånes ut, se husordensreglene pkt 2.1. Ved mistanke om ulovlig virksomhet eller forhold som er til sjenanse for øvrige sameiere kan styret avslå søknad om utleie av seksjonen. Sameier har i så

tilfelle krav på å få en begrunnelse fra styret.

#### *Leieforhold*

Dersom sameier leier ut boligen og deres leietagere påfører fellesareal skade ved inn og utflytting, eller hensatte møbler og søppel ved inn- og utflytning, kan sameiets styre kreve at sameier dekker reparasjoner av dette eller eventuelle utgifter for sameiet ved bort kjøring av møbler/søppel.

#### **4 VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal for egen kostnad holde sin seksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Ved unnlattelse kan styret med minst 14 dagers varsel besørge vedlikeholdet utført for sameierens regning.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Alminnelig vedlikehold av fellesarealet ivaretas av styret. For fordelingen av kostnader knyttet til slikt vedlikehold, gjelder pkt 6 nedenfor.

#### **5 INSTALLASJONER M.V.**

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealet som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal, dersom styret bestemmer det, betale akontobeløp fastsatt av sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen i den grad sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første og annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

#### **7 HEFTELSEFORM**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.



## **8 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravets størrelse er maksimalt et beløp som for hver seksjon tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jfr. Pkt 6 3. ledd.

## **9 PÅLEGG OM SALG**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt 10. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

## **10 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens opptreden fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens opptreden til alvorlig plage eller sjenanse for de øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om tvangsfravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 9 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

## **11 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte med fullmektig.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av seksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det et åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel og skal angi de saker som skal behandles. Skal et forslag som etter vedtektene eller loven må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med minst 3 dagers skriftlig varsel. For øvrig gjelder 2. ledd tilsvarende.

## **12 HVLKE SAKER SAMEIERMØTET KAN OG SKAL BEHANDLE**

Sameiermøtet skal behandle sakene angitt i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- a. behandle styrets årsberetning,
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- c. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameierne.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i 2. ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 11, 2. ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **13 MØTELEDELSE/PROTOKOLL**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen sameier som møteleder.

Møtelederen skal føre protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

## **14 SAMEIERMØTETS VEDTAK**

Hver seksjon gir 1 – en – stemme.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 9 og 10.

## **15 SAMEIERMØTETS BESLUTNINGSMYNDIGHET**

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- b. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
- c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som måtte tilhøre sameierne i fellesskap,
- d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e. samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f. samtykke til reseksjonering
- g. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning av vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- h. endringer i vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

For beslutninger av særlig viktighet for næringsseksjonen som vil kunne medføre vesentlige endringer i muligheten til å fortsette den forutsatte virksomhet i seksjonen kreves samtykke fra næringsseksjonen.

## **16 STYRE**

Sameiet ledes av et styre på minst 3 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Det kan også velges varamedlemmer, som på tilsvarende måte velges av sameiermøtet.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2 år med mindre sameiermøtet beslutter noe annet.

## **17 STYREMØTER**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder eller, dersom denne ikke er til stede, av en møteleder som styret velger.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

## **18 STYRETS OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styrets regnskapsoversikt og årsberetning for foregående år skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **19 FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom slikt vedtak blir fattet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører, gi denne instruks, fastsette dennes lønn, føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter, samt si opp eller avskjedige forretningsføreren.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

## **20 INHABILITET**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

## **21 REPRESENTASJON**

To styremedlemmer i felleskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## **22 REVISJON**

Sameiet regnskaper skal revideres. Styret er ansvarlig for at det føres regnskap for sameiets inntekter og kostnader.

## HUSORDENSREGLER

### 1. BRUK AV LEILIGHETEN

#### 1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

#### 1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

#### 1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

#### 1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er andelseieren ansvarlig for.

#### 1.5 Lekkasjer og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

Byggets hovedstoppekran finnes i kjelleren, under oppgang B. Det er andelseiers plikt å orientere seg om hvor den er.

### 1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

### 1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom døren til korridoren.

### 1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte andelseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

### 1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom det skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

## 2. UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

### 2.1 Søknad og informasjon

Andelseier skal, etter vedtekt 2.2 søke om og informere styret om hvert enkelt leieforhold i rimelig tid før leieforholdet inngås. Med rimelig tid menes tilstrekkelig til at styret kan behandle søknad i et ordinært styremøte. Disse finner sted minst hver 8 uke. Det skal gis godkjennelse fra styret før leieforholdet inngås. Sameier har ansvar for å videreformidle informasjon fra sameiets styre til leietaker.

### 2.2 Ansvar

Både sameier og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Sameier er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

### 2.3 Informasjon

Dersom andelseier har fått innvilget bruksoverlating av bolig har man selv ansvar for å videreformidle informasjon fra borettslagets styre til leietaker.

## 3. LEILIGHETEN UTVENDIG

### 3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Man må søke styret i borettslaget for å kunne male. Hele fasaden skal ha samme farger.

Markiser skal ha godkjent farge og mønster.

Flaggstenger, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Andelseier har til all tid ansvar for å holde balkonger ryddig og fri for søppel. Man må ikke sjenere øvrige beboere eller naboer.

### 3.2 Balkonggulv

Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

### 3.3 Pålegg om maling

Styret kan pålegge eieren å male de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

## 4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

### 4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, skilt, sparkstøttinger, o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

Barnevogner kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangene etter godkjennelse fra styret.

### 4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

### 4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

### 4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

### 4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. på eiendommens fellesarealer.

#### 4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

#### 4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

### 5. DØRER OG GARASJEPORT

#### 5.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.

Ingen uvedkommende må slippes inn.

Påse at den automatiske låsefunksjonen på dørene er intakt til enhver tid, for alles felles sikkerhet.

#### 5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

#### 5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

### 6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG

#### 6.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringe forståelsen av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Engangsgriller må ikke etterlate brennmerker på plen i bakgård.

#### 6.2 Lufting av hunder

Dyrehold er ikke tillatt i gården.

Dersom man har besøk av folk som har med dyr; Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

Ingen dyr skal til noen tid oppholde seg alene i felles bakgård.



## 7 ANSVARFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham/henne selv eller den/noen leilighetseieren har gitt adgang til eiendommen.

## 8 DIVERSE

### Lagring i fellesrom

Det er ikke tillatt å lagre noe i fellesareal. Dersom noe, mot formodning, er hensatt i fellesrommene (inkl. sykler) vil det bli låst bort, og andelseier pålagt et gebyr på kr 500,- for å løse ut eiendelen.

Styret har rett til å gi hensatte gjenstander til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i bakgården skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

Dersom noe, mot formodning, er midlertidig hensatt i fellesrommene (inkl. sykler) skal merkes med kontaktinformasjon som; navn, leilighetsnummer, telefonnummer og dato.

Gjenstander som ikke er riktig merket, har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste. Styret kan også i forbindelse med dugnader forlange at sykler i fellesareal/bakgård skal merkes til dugnaden, slik at eierløse sykler kan gis til loppemarked eller kastes.

### Søppelcontainere

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses sammen.

### Annet søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

Dersom borettslaget må fjerne søppel fra beboere vil man fortløpende fakturere eier av det som er hensatt. Dette vil være veldig tydelig dersom man nettopp har flyttet inn/ut.

### Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr (så som hund og katt) i leilighetene, så fremt dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dersom man mottar klager, avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eiereren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

### Vaskeriet

Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.

Om maskinen ikke virker som forventet, bruk ikke makt på den. Om maskinen etter fornyet gjennomgåelse av bruksanvisningen fremdeles ikke virker tilfredsstillende, skriv beskjed til styret eller kontakt vakthavende.

Tøm maskinene for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig. Om tøyet ikke tas ut med en gang har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.

Sørg for å fjerne oppsamlet støv i vaskemaskin og tørketrommel etter hvert bruk. Les øvrige regler for bruk av vaskeriet. Disse er opphengt på tavlen i vaskeriet.

### Vasketider

Vanlige hverdager (mandag – fredag) kan vaskeriet benyttes fra kl. 07:00 til kl. 22.00.  
Lørdager og søndager fra kl. 10:00 – 18:00.  
Helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.

Med benyttelse av vaskeriet menes bruk av vaskeriets maskiner.

Rengjør såpekoppen i vaskemaskinen, maskinene forøvrig og gulvet etter bruk av vaskeriet. Tøm søppelbøttene når dette er nødvendig. Lås døren etter deg.

---

**FESTEKONTRAKT**


---


mellom

**Ekagra Holding ANS**

og

**Majorstuveien 32 Borettslag**

*Phi*  


  
*Phi*

### INNHOILDSFORTEGNELSE

1.	TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN .....	3
2.	FESTETIDEN .....	3
3.	FESTEAVGIFTEN .....	3
4.	FESTERENS PLIKTER .....	4
5.	TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT .....	5
6.	FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN.....	5

*Phil Eder*

*Phil<sub>2</sub>*

## FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 1. august 2005 inngått slik Avtale mellom:

Ekagra Holding ANS, org nr. 985 823 464 (nedenfor kalt "Bortfesteren")

og

Majorstuveien 32 Borettslag, org nr. 988 385 824 (nedenfor kalt "Festeren")

### 1. TOMTEN OG FESTERETTEN

- 1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 215, bnr. 201, i Oslo kommune, jf spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").
- 1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 2 898 000 – tomillioneråttehundreognittiåttetusen - kroner, jmf. Tomtefesteloven § 5 første ledd.
- 1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et borettslag organisert i henhold til borettslagsloven. Borettslaget kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.
- 1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med boligenheter.

### 2. FESTETIDEN

- 2.1 Tomtefesteloven § 7 første ledd kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.
- 2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.
- 2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens §37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom §37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

### 3. FESTEAVGIFTEN

- 3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 96 600,- per år.
- 3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2005, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.
- 3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

*Phi Ean*

*Phi*  
3

- 3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.
- 3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Bortfester.
- 3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.
- 3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinnføres uten rettskraftig dom.

#### 4. FESTERENS PLIKTER

- 4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

- 4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

- 4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

- 4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

- 4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

- 4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

Phi

Phi  
4

## 5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

- 5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.
- 5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.


## 6. OVERDRAGELSE AV AVTALEN

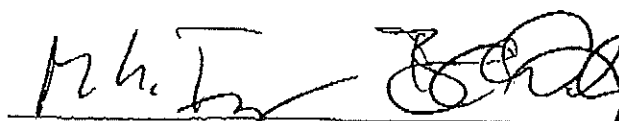
6.1 Fester kan overdra Avtalen dersom Bortfester samtykker. Slikt samtykke kan ikke tilbakeholdes uten saklig grunn. Bortfester eventuelle samtykke skal være skriftlig for å være gyldig.

## 7. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 01.08.2005

  
Bortfesteren

  
Festeren



**Skatteetaten**

Dato  
04.08.2022

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

R

## **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 215      Bnr 201      Fnr 0      Snr 25

### **Eiendommens adresse:**

Majorstuveien 32A, 0367 OSLO

### **Formuesverdi for inntektsåret 2020:**

Som primærbolig:	kr 1 544 675
Som sekundærbolig:	kr 5 148 915

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



v/Advokatfirmaet SGB Storløkken AS  
ts@storlokken.no  
Postboks 2004 Vika, 0215 OSLO

Deres ref.: 8475

Vår ref.: 287-1-25, Ida Setervang

Oslo, 31.03.2022

## **SAMEIET MAJORSTUVEIEN 32, SNR. 25**

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 25 i Sameiet Majorstuveien 32, og kan opplyse følgende:

### **Eiendommen:**

Gnr. 215, Bnr. 201, Snr. 25 i Majorstuveien 32 A, 0367 OSLO.

### **Sameiet:**

Sameiet Majorstuveien 32, org.nr. 912576663. Styreleder Lauritz Torjul, ltorjul@hotmail.com.

### **Seksjonseier:**

Følgende eier/e er registrert i vårt register:

Nemesis Eiendom AS

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

### **Fellesutgifter:**

Fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 5 336,00 per måned.

Fellesutgiftene består av:

-Fellesutgifter kr. 3 554

-Energi kr. 1 392

-Tv og bredbåndsabonnement kr. 390

Fellesutgiftene ble sist oppregulert med 5% fra og med 01.03.2022

Se for øvrig sameiets regnskap. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om eventuelle restanser og andre uoppgjorte krav som påhviler seksjonen.

### **Ligningsmessig fordeling:**

Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2021 er:

- |                     |           |
|---------------------|-----------|
| • Andel fellesgjeld | 78 641,91 |
| • Andel formue      | 23 991,39 |

\* Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke omfatter langsiktig fellesgjeld, men kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

### **Langsiktig gjeld:**

Sameiet har ikke langsiktig gjeld. Se sameiets regnskap med noter.

**Forsikring:**

Sameiet er forsikret i If Skadeforsikring, polisenr. SP1636336.3.2.  
Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

**Vedtekter og husordensregler:**

Sameiets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating av seksjon, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også sameiets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

**Andre opplysninger:**

På grunn av overgang til elektronisk kommunikasjon er det viktig at kjøpers epost adresse opplyses i forbindelse med salg.  
Selger betaler overdragelsesmåned, avregning på meglers kontor. **Vennligst kast resterende giroer for å unngå tvil om betalinger.**

**Salgsmelding må inneholde f.nr, e-postadresse og mobilnummer til kjøper/kjøpere.**

**Vi må få oppgitt e-postadressen til alle nye eiere så de kan motta ligningsoppgaver, viktig informasjon fra sameiet, og få tilgang til eventuell beboerportal.**

**Omkostninger:**

Eierskiftegebyr sameie, kr 6 115, inkl. mva.

Med vennlig hilsen



**Sameiet Majorstuveien 32**

v/Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

**Ida Setervang**

[eierskifte@hbef.no](mailto:eierskifte@hbef.no)



Kartverket

ADVOKATFIRMAET SGB STORLØKKEN AS  
V/ADVOKATFIRMAET SGB STORLØKKEN AS  
POSTBOKS 2004 VIKA  
0215 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 8475  
Vår referanse: 2809219/18209336  
Bestilling: C3 2022-04-01 41

Dato  
01.04.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1076005	200	18.12.2012	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	215	201	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



# Melding til tinglysing



Rett kopi bekreftes

Liv Eirin Olsrud

*ato*

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601373257

## Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

## Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988385824	MAJORSTUVEIEN 32 BORETTSLAG		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	215	201

## Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	201	0	24	67 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	25	81 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	26	67 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	27	40 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	28	76 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	29	81 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	30	63 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	31	22 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	32	84 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	33	76 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	34	81 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	35	63 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	36	22 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	37	84 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	38	76 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	39	81 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	40	80 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	41	84 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	201	0	42	53 / 1471	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1076005 Tinglysi: 18.12.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



13.12.2012  
Benk Hans





Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b>
--	--

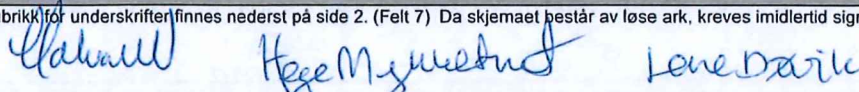
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	31 215	428 201		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
988385824	Majorstuveien 32 Borettslag (under avvikling)		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr. <sup>4)</sup>	Formål <sup>5)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr. <sup>4)</sup>	Formål <sup>5)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr. <sup>4)</sup>	Formål <sup>5)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
24	B	67		34	B	81		44	B	46	
25	B	81		35	B	63		45	B	18	
26	B	67		36	B	22		46	B	70	
27	B	40		37	B	84					
28	B	76		38	B	76					
29	B	81		39	B	81					
30	B	63		40	B	80					
31	B	22		41	B	84					
32	B	84		42	B	53					
33	B	76		43	B	56					
SUM BRØK			1471	SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)			1471	= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


5. Egenerklæring

RETT KOPPI  
 Plan- og bygningsetaten  
 TEKNISK FAGAVDELING

28.11.12  
 Hilde Halvull





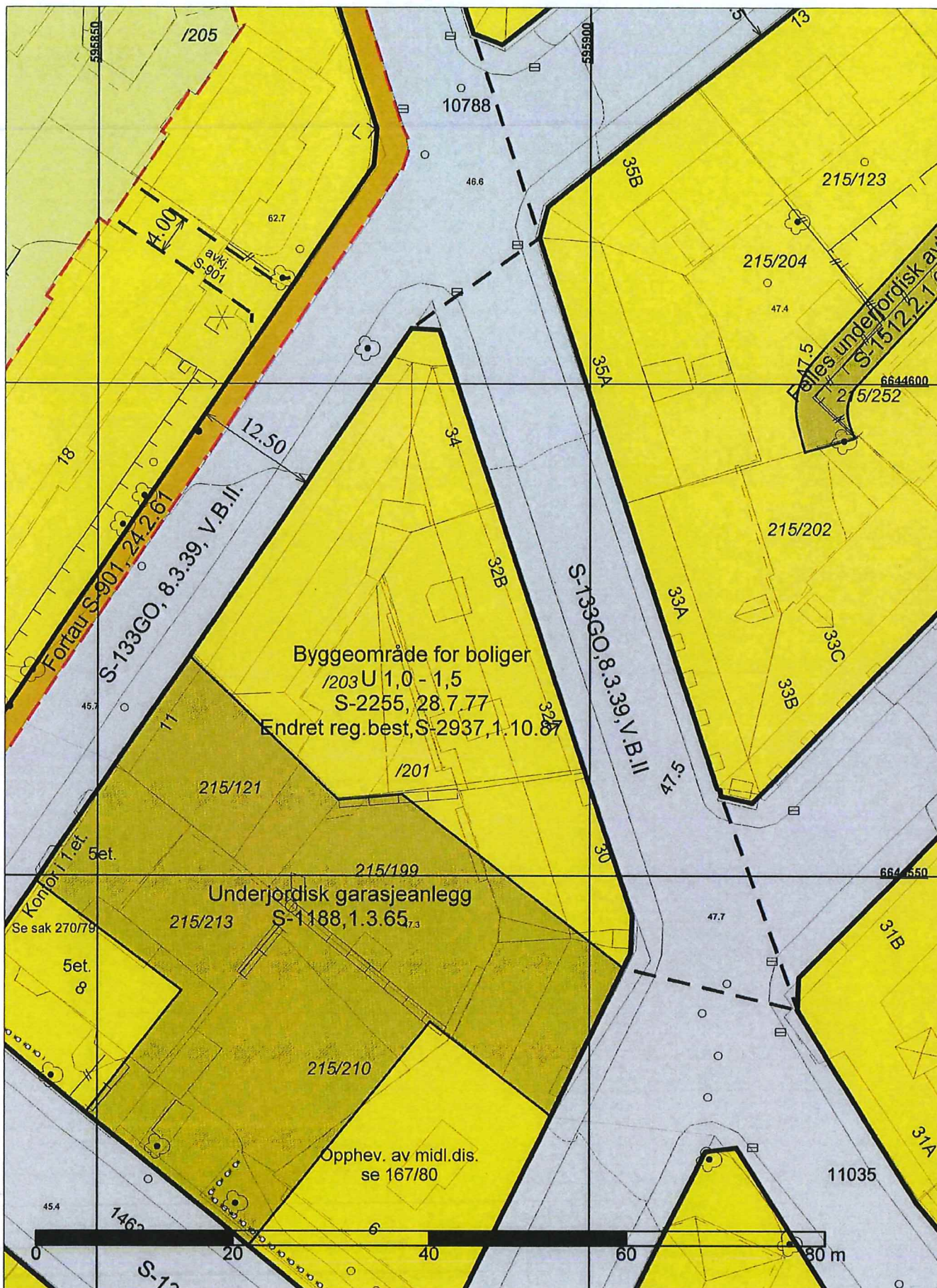
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjetas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup>				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
215	201		1-23	<b>i Oslo kommune</b>
Dato	Underskrift	Stempel		
10.12.12				

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



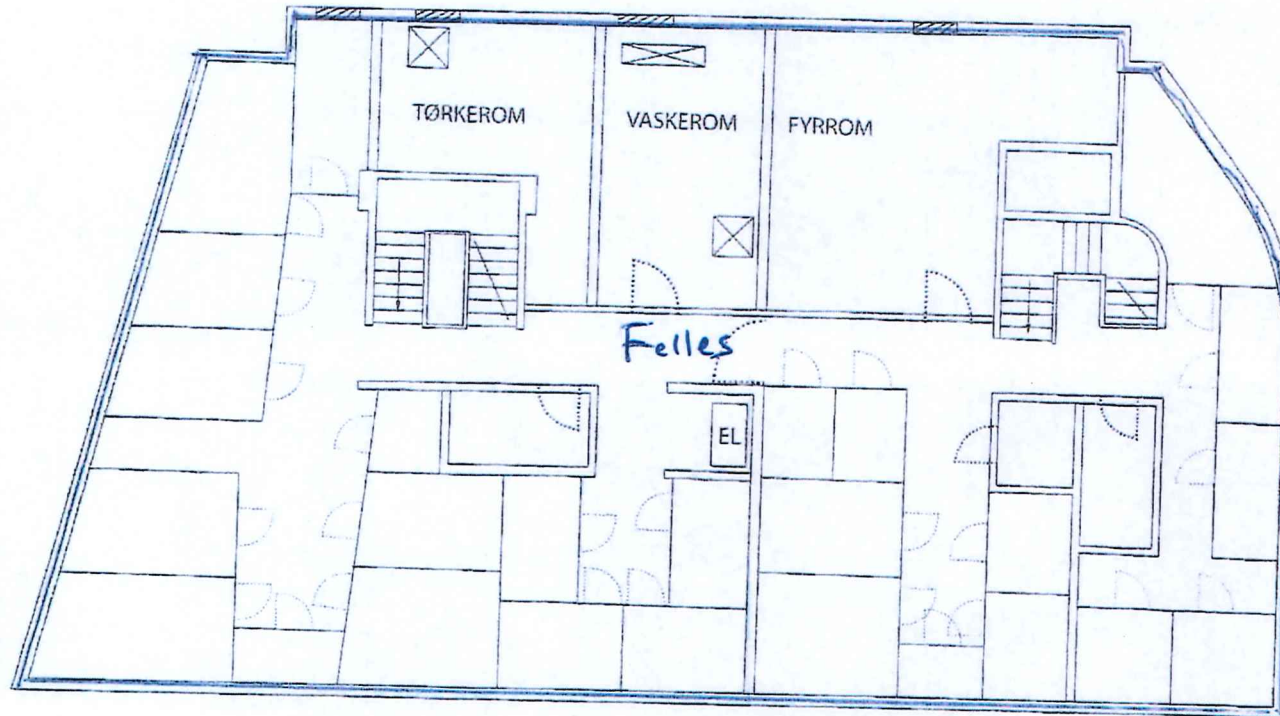








VEDLEGG 2 AV 8  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



- = Yttervegg, bærevegg/branvegg
- = Trevegg (Bod)
- = Dører av tre (Bod)
- = Bjørndør
- = Vindu
- = Vask/vaskemaskin/tørketrommel
- = EL Skap

Ca. 288m<sup>2</sup> total flate

Ca. 30m<sup>2</sup> fyrrom

Ca. 30m<sup>2</sup> tørke- og vaskerom

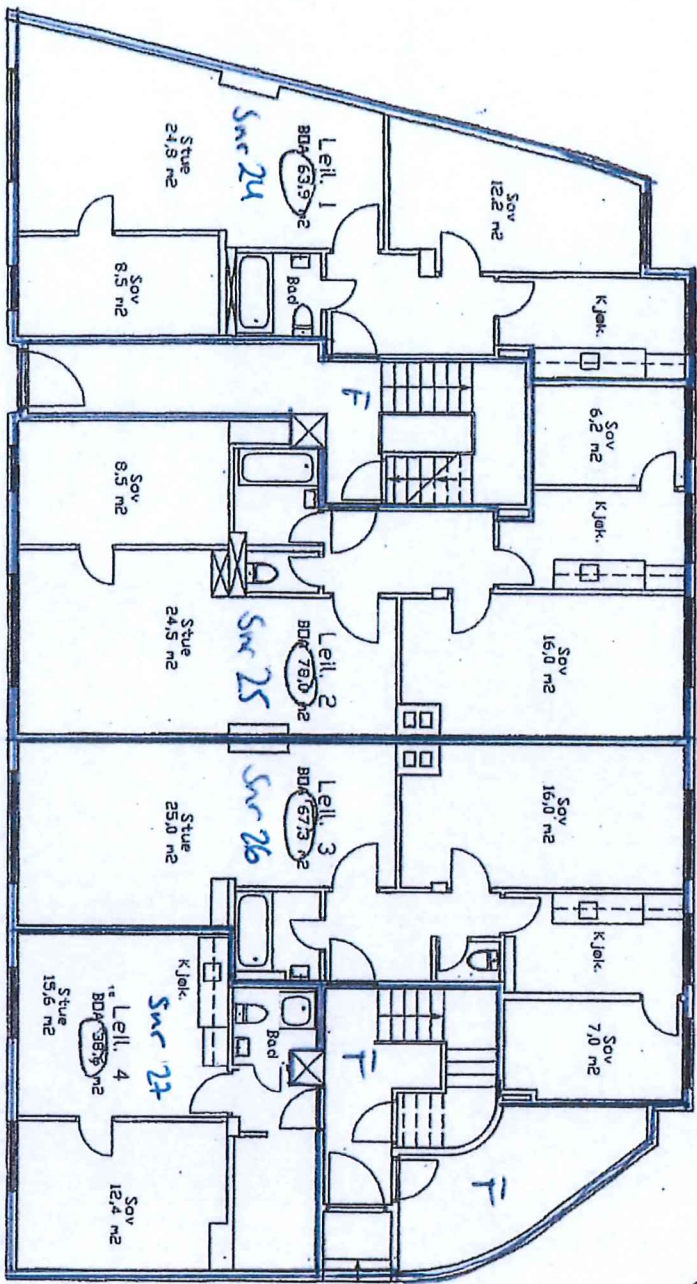
Ca. 24m<sup>2</sup> trapperom

Ca. 60m<sup>2</sup> gangareal, samt felles boder

Ca. 144m<sup>2</sup> fordelt på 26 boder tilhørende andelene

Innhold:
Plan 0 - KJELLER
Sted:
Majorstuveien 32
Dato: 01.07.12 Mål: 1:100
Arbeid: Underlag for tegninger fra HAL Arkitekt, dater 2005.





VEDLEGG 3 AV 8  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING



Forløpig tegning

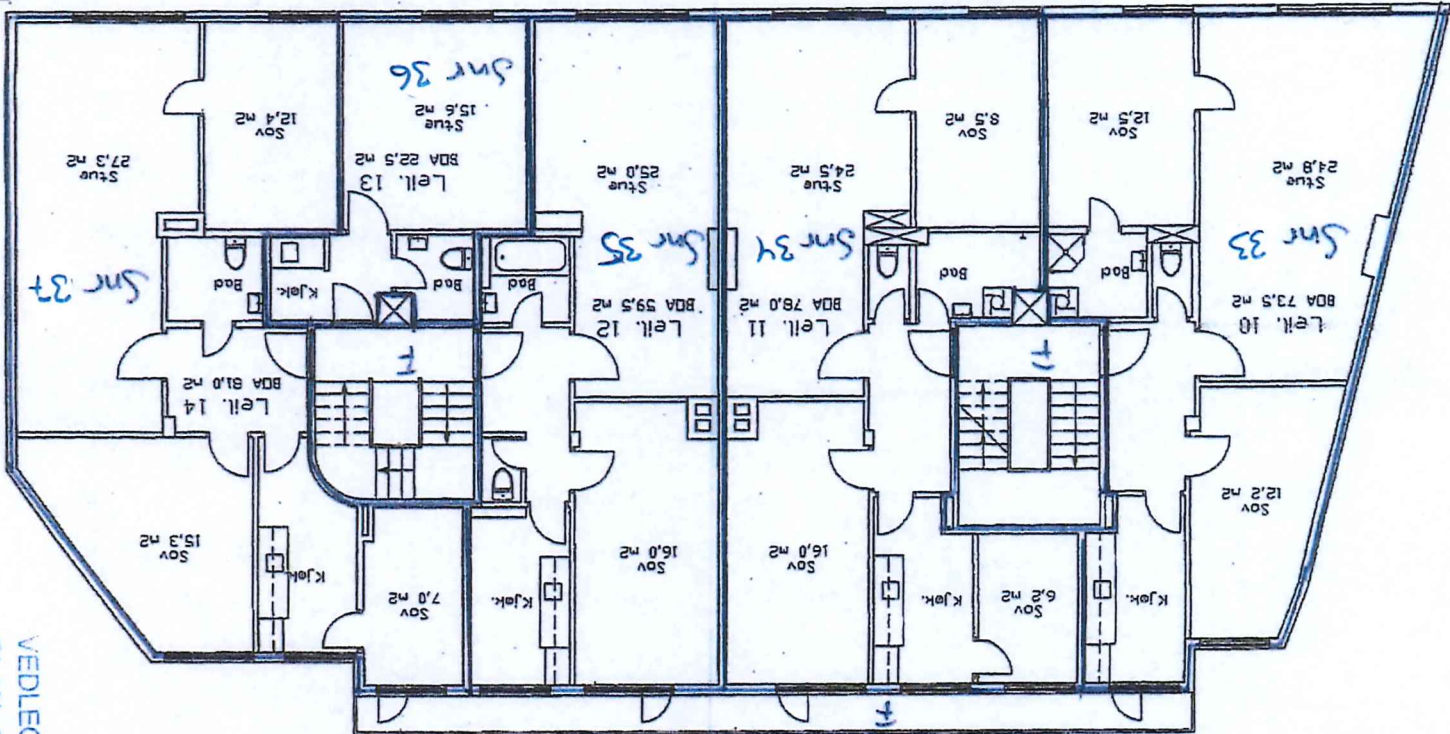
Høgstroveien 32	
DRØY BARBER	TEKNI. HÅN. HØRST. HÅN.
HAL ARNVIK	TEKNI. HÅN. HØRST. HÅN.
Plan 1. etasje	TEKNI. HÅN. HØRST. HÅN.
VÅRBEREIN, 25. 8. 1988 ORLO	
nr. 128 B3 77 71 - HÅN. HÅN. HÅN. HÅN. HÅN.	
A-101	TEKNI. HÅN. HØRST. HÅN.





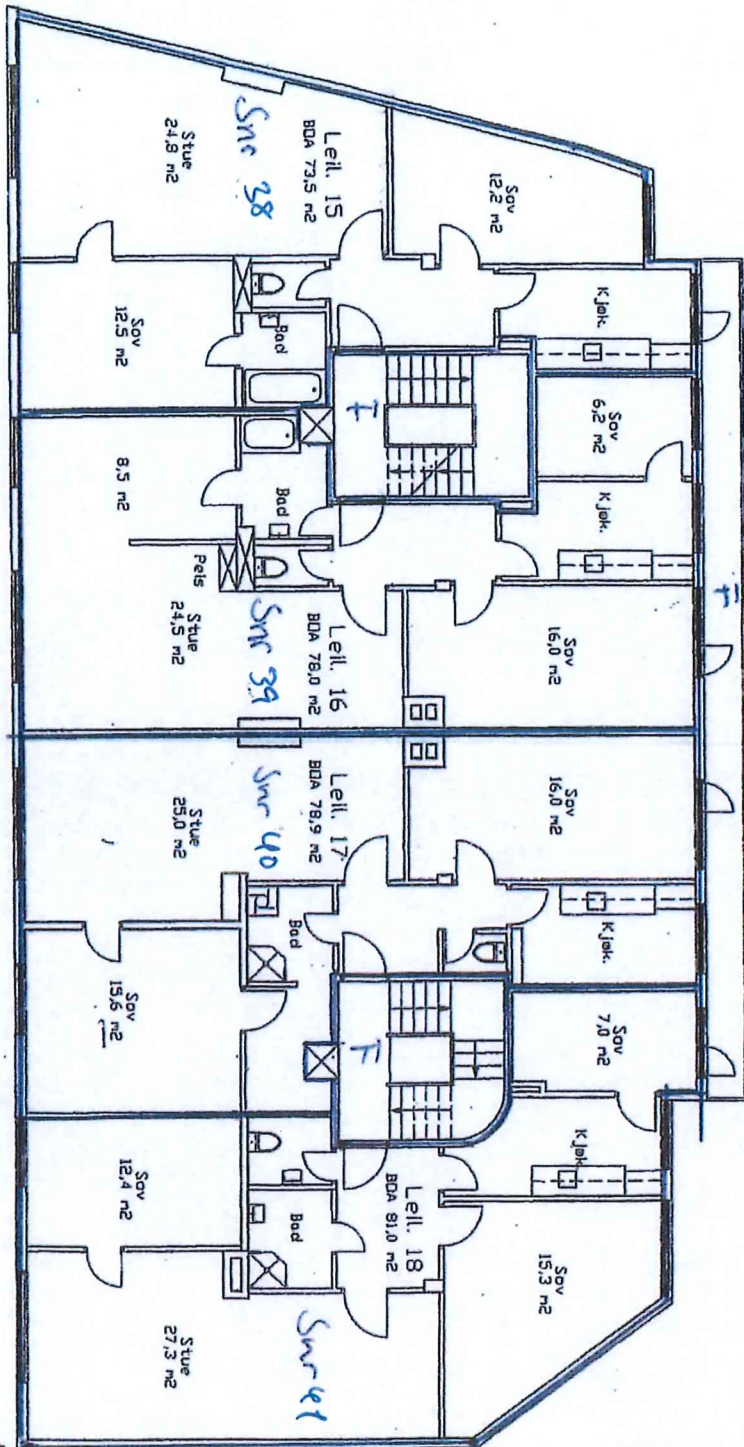
A-103		HAL ARKITEKT	
TEK. NÅL		VANDRENN, 23 O. 1088 OSLO	
TEK. NÅL		TYP. 48 10 72 71. E-TIME KVALITÄTSBEVÆRET	
DATE: 2008.05	PLA: 1000	TECH: H1	CONT: H1
Majorskivelen 32			
Plan 3. etasje			
REVISJON			

Forløpig tegning



VEDLEGG 5 AV 8  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING





Forløpelig tegning

VEDLEGG 6 AV 8  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

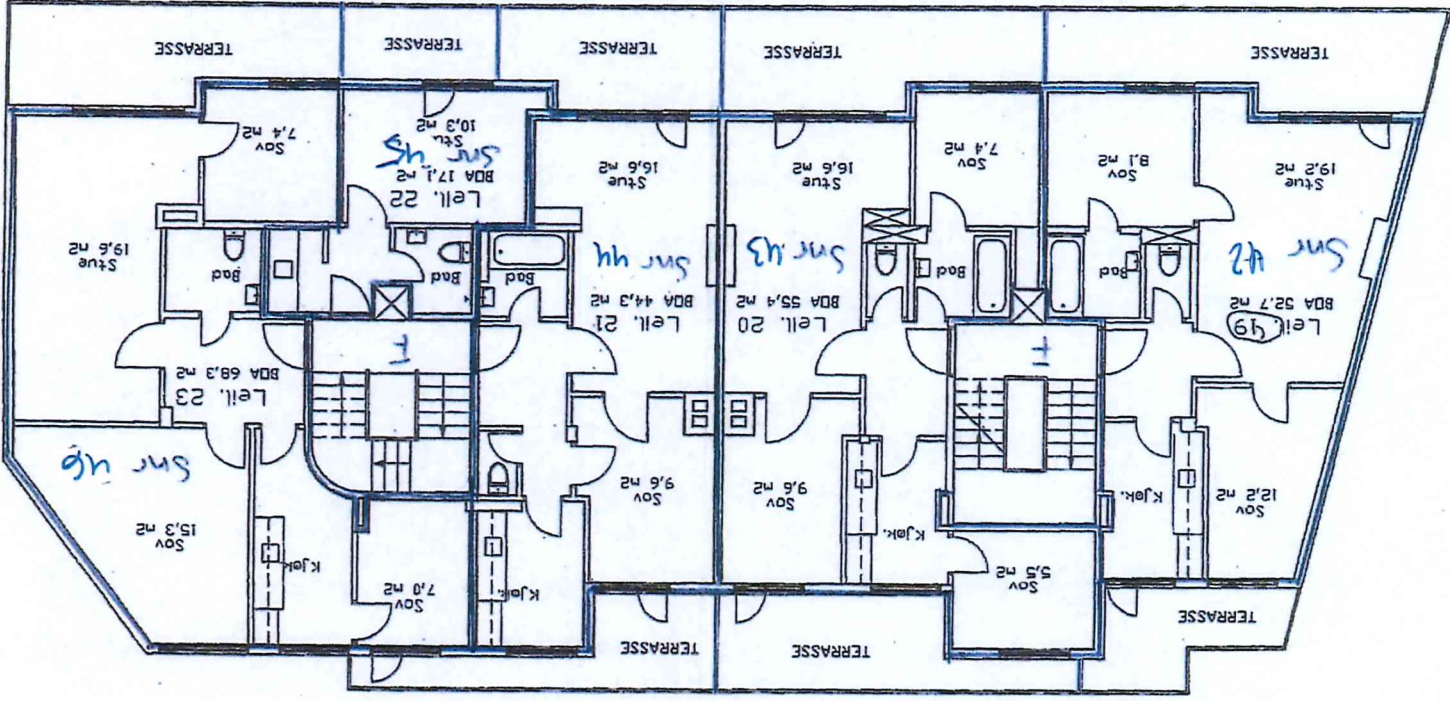


Majorsstuvevæn 32	
DATE: 2008	SCALE: 1:100
DESIGNER: HAL ARKITEKT	PROJECT: Plan 4. etasje
ADDRESS: VAREBERGM, 23 & 1039 Oslo	DATE: 2008
TEL: 46 00 72 71, E-MAIL: HAL@HALARKITEKT.NO	SCALE: A-104



1056	HAL ARKITEKT	DRØTT 28/05	TEK. NR	TEK. NR	ADR. NR
A-105	VÅRSTREVE 23 B, 1008 OSLO				
	17F, 68 10 72 71, E-NAL KULTURBYGGET				
Majorshtveien 32					
Plan 05. etasje					
REVISJON					

Forløpbig tegning



VEDLEGG 7 AV 8  
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING



