NORDVIK

Hammerstads gate 50

1 soverom | 51 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Hammerstads gate 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk & gjennomgående 2-roms - 2 solrike balkonger - Nytt kjøkken 2025 - Svært god takhøyde - Peis - Ingen dok.avgift

Prisantydning	**6 750 000,-**
Omkostninger	**12 378,-**
Totalpris	**6 965 637,-**
Fellesgjeld	**203 259,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 793,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

En flott bygårdsleilighet med vakre, originale detaljer, generøs takhøyde og etterspurt beliggenhet i hjertet av Majorstuen.
Her får du en unik kombinasjon av å bo svært sentralt, samtidig tilbaketrukket med en stor, idyllisk tomt av det sjeldne. Gjennomgående og svært fleksibel planløsning med flotte lysforhold og klassiske detaljer som heltre innerdør, malte tregulv og profilerte listverk. Det idylliske gårdsrommet oppleves som en privat park til glede for beboerne.

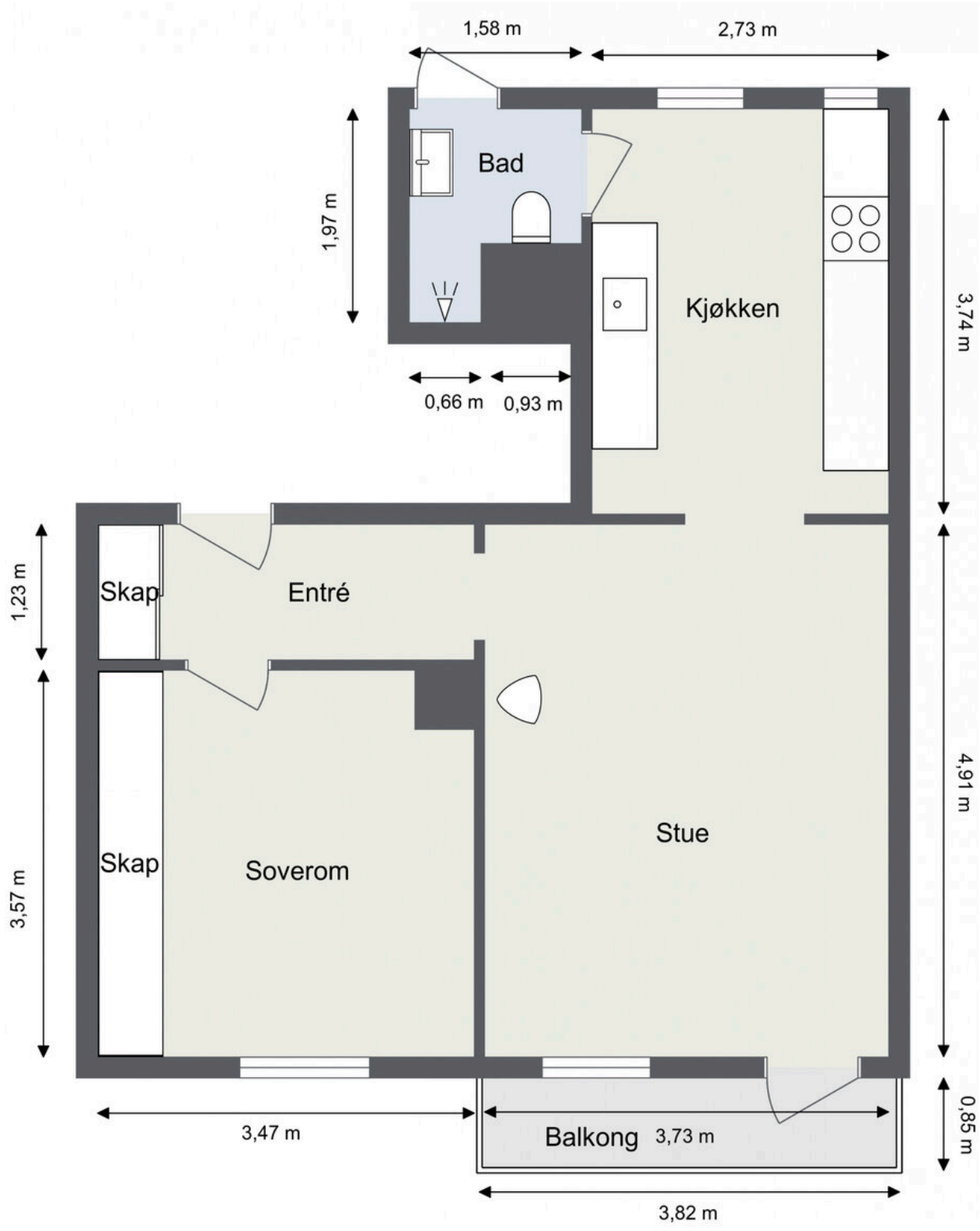
Høydepunkter
-To balkonger med svært gode solforhold
-Huseby-kjøkken, malt, rosett, vegglister, varmtvannstank, samt blandebatteri vask og dusj er nytt i 2025
-Generøs takhøyde opptil 2,8 meter
-Peisovn
-Nye vinduer i 2016
-Originale, klassiske detaljer
-Hele 14 kvm bodplass

Velkommen på visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Tyder






















AEG
AEG
10
YEARS WARRANTY




Huseby®
































PRIVAT OMRÅDE
Parkering förbjudt


50


Oydas vei
P
09-20
(09-20)
P

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0502/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Anders Fagernæs Bergerud
Celine Greaker Hunn

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)
203 259,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 953 259,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
9 065,- (Eierskifte-/transportgebyr for aksjer)
3 313,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 378,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 878,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 965 637,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 975 137,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod (loft)
Total BRA: 4 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden har skråtak med totalt gulvareal (GUA) på 6 m².

Innhold
2. etasje, 51 m² BRA-I: Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue

Entré
Innbydende entré med flislagt gulv og god plass til yttertøy og sko. Praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stue
Lys og romslig stue med generøs takhøyde på ca. 2,80 meter og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og de dekorative veggspeilene og rosetten i himlingen tilfører fine, klassiske detaljer. Peisovn med glassdør bidrar med både varme og hyggelig atmosfære.

Balkong
Fra stuen er det utgang til flislagt balkong på ca. 3 m². Her er det plass til en kafémøblement med stoler og bord samt beplantning. I tillegg til balkongen har man også utgang til en romslig brannbalkong på andre siden med flott utsyn mot den frodige og opparbeidede bakgården.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken ligger separat til fra stuen. Moderne kjøkkeninnredning fra Huseby, montert i 2025. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer i form av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kullfilterventilator er integrert i induksjonstoppen. Det er også montert automatisk vannstopper. Kjøkkenet har malte gulvbord og rosett i himlingen, som gir en fin kombinasjon av nyere kjøkkeninnredning og leilighetens klassiske detaljer.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Garderobeskap med profilerte fronter gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har malte gulvbord, dekorative veggrammer og rosett i himlingen.

Bad
Flislagt bad fra 2005 med gulvvarme og balkongdør som gir naturlig lysinnslipp og luftemulighet. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og servant i helstøpt plate. Videre er det vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Himlingen er sparklet og malt.

Eksterne boder
Leiligheten disponerer gode lagringsmuligheter med to eksterne boder. Det medfølger en kjellerbod på hele 10 m² samt en loftsbod på ca. 4 m² (med 6 m² gulvareal).

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entré og malte gulvbord i øvrige rom.
Vegger: Sparklede og malte overflater, med dekorative veggrammer i stue og soverom.
Himling: Sparklede og malte himlinger med rosetter i stue, kjøkken, soverom og entré.
Himlingshøyde: Ca. 2,80 meter målt i stue.
Innvendige dører: Profilerte innvendige dører.
Fast inventar: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré og garderobeskap med profilerte fronter på soverom.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Huseby, montert i 2025, med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kullfilterventilator er integrert i induksjonstoppen. Integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Automatisk vannstopper er montert.

Våtrom
Bad:
Bad fra 2005 med flislagte gulv og vegger samt sparklet og malt himling. Innredning med benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Servant i helstøpt plate, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Gulvvarme.

Tekniske installasjoner
- Sikringstavle med jordfeilautomater i entré.
- Elektrisk anlegg ligger i hovedsak åpent.
- Gulvvarme på bad og panelovner.
- Samsvarserklæring datert 07.11.2025 for flytting av bryterpanel til bad samt nytt opplegg for stikk og lys på kjøkken.
- Vannledninger i kobber.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Automatisk vannstopper på kjøkken.
- Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler på bad og kjøkken samt spalteventiler i vinduer.
- 110 liters varmtvannsbereder fra 2025, plassert i kjøkkenbenk.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad – fast inventar: Fuktskader/svelling i baderomsinnredningen.

Vann- og avløpsrør: Kobberrørene har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Ventilasjon: Manglende friskluftsventiler i ytterveggene gir utilstrekkelig luftsirkulasjon etter rapportens referansenivå.

Etasjeskiller: Målt høydeforskjell på ca. 25 mm mellom høyeste og laveste punkt.

Ildsted: TG2 som følge av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad – helhetsvurdering: Rust i sluk og manglende klemring ved sluk. Badet må ifølge takstmann rives innvendig og bygges opp på nytt i sin helhet. Kostnadsestimat kr 300 000–450 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad – hulltaking: Hulltaking er ikke utført da veggene er oppført i betong eller lignende materiale.

Kjøkken – hvitevarer: Ikke tilstandsvurdert.

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

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2025: Ny kjøkkeninnredning
2025: Ny varmtvannsbereder
2025: Montert automatisk vannstopper på kjøkken
2025: Nye hvitevarer, kum og blandebatteri

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Akutt-VVS AS Arbeid utført: ca. oktober 2025 Beskrivelse: Montert nytt dusjbatteri med nytt garnityr, samt nytt servantbatteri.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Uvisst (Sameiet som har stått for dette i bygget). Beskrivelse arbeid og tidspunkt: Rørfornying av gårdens avløpsrør (2025). Vedlikehold av loftsvinduer (2023). Byttet låsesylinder til alle ytterdører i oppgangene (2018). Utskiftning av vinduer, ytterdører til leilighetene, samt kjeller og loft, brannsikring av hele eiendommen utført av Oslo Brannsikring AS, installasjon av seriekoblet brann-/røykvarslere i hele gården inkl. leilighetene koblet direkte til OBRE (2015/2016). Pipeløp rehabilitert med stålrør (2014). Nytt tak, fasaden ble malt (2000). Brannbalkonger ble utbedret og utvidet (1990).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: El-kontakten AS Arbeid utført: Ca. November 2025
Beskrivelse: Flytte av bryterpanel m/nytt termostat til bad, nytt opplegg av stikk og lys på kjøkken. Montering av LED over kjøkkenbenk. Demontering, flytting, og remontering av bryterpanel. Nytt termostat til bad. Alle stikkontakter levert nye. Montering av lampe på kjøkken og stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tilsynsrapport av Elvia foretatt 26.04.2019.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmvannstank, dusj og vask, VVS AKUTT AS, 24.november 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025 vedlagt i salgsoppgave (fremskaffet ifm. med salg fra tidligere eier).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra 2025 vedlagt i salgsoppgave (fremskaffet ifm. med salg fra tidligere eier).

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2016.

Ytterdører:
Balkongdører i stue og på bad med 2-lags isolerglass, også fra 2016.
Entrédør i brannklasse B-30.

Balkong:
Balkong på ca. 3 m² i betongkonstruksjon med flislagt dekke og adkomst fra stue.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming via panelovner og gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 6946 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 793,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør 3 793,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Internett (GlobalConnect 1000/1000 mbit/s), vaktmestertjenester, betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, trappevask, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader drift: kr 2 562,-
Renter felleslån 1: kr 96,-
Avdrag felleslån 1: kr 98,-
Renter felleslån 4: kr 304,-
Renter felleslån 3: kr 141,-
Avdrag felleslån 4: kr 287,-
Avdrag felleslån 3: kr 85,-
Internett: kr 220,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 651 770,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 607 078,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Majorstuen Leiegaarde AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921306792.
- Majorstuen Leiegaarde AS består av 128 boliger og 2 næringslokaler.
- Aksjelaget har to næringslokaler som er utleid og gir boligaksjeselskapet en årlig leieinntekt på cirka kr 312 000,-.
- Hjemmeside: www.majorstuenleiegaarde.no
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Det koster 200.- å ha en parsell for én sesong.

Hva skjer i aksjelaget (fra styreleder 01.09.2026):
Det er ikke planlagt større utgifter, eller behov for økning utover driftsbudsjett på nåværende tidspunkt.

Større vedlikehold utført på eiendommen:
2025: Oppgradering av soilrør med strømpe
2019: Installasjon av fiber til internett
2015/2016: Utskifting av vinduer. Utskifting av ytterdører til leilighetene, samt kjeller og loft, til godkjente branndører.
2015: Installasjon av seriekoblet brann-/røykvarslere i hele gården, inkl. leiligheten, koblet direkte til OBRE.
2014: Samtlige pipeløp rehabilitert med stålrør.

Nytt tak for ca. 20 år siden.

Fasaden ble malt for ca. 20 år siden.

Brannbalkonger ble utbedret og utvidet for ca. 30 år siden.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Selskapets aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved salg.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonær i selskapet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 203 259,-pr. 01.09.2026

Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 01.09.2026: 4 529 507
Andel av saldo: 32 763
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 01.09.2026: 8 129 238
Andel av saldo: 71 079
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 01.09.2026: 3 109 251
Andel av saldo: 22 422
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 15160766457, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 01.09.2026: 10 676 634
Andel av saldo: 76 995

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 10 475 629,-. Underskuddet er overført til selskapets egenkapital. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 533 658,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven og er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Alle endringer som berører luftekanaler og lufteventiler må søkes om til styret. Alle leiligheter skal ha luke til felles luftekanal. Den skal til enhver tid stå åpen, med mindre det foregår arbeid som krever at den lukkes. Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte til luftekanal.

Det er ikke tillatt med frysere, kjøleskap, vaskemaskiner eller andre elektriske apparater i bodene. Det er ikke tillatt å installere ekstra stikkontakter. Det er fra og med 12.4.21 ikke tillatt å installere varmtvannsbereder i boder. Aksjonærer som fikk tillatelse til dette før forbudet, må bytte bereder hvert 20. år. Berederen skal installeres av autorisert elektriker, og kopi av dokumentasjon må gis til styret. Det må også dokumenteres at aksjonær betaler for strømmen til berederen.

Montering, endring eller fjerning av ildsteder kan kun utføres etter avtale med styret. Pipeløp ble rehabilitert i 2013 og det er ikke alle pipeløp som er i bruk og kan benyttes. Av/påkobling må skje forskriftsmessig for å ivareta brannsikkerheten i gården.

Alle kostnader som påføres aksjelaget som følge av utrykning fra brannvesenet, eller andre handlinger som gir aksjelaget utgifter i forbindelse med brannvarslingsanlegget, viderefaktureres ansvarlig aksjonær. Aksjonærer plikter å kjenne til hvordan anlegget fungerer. Alle endringer som berører brannvarslingsanlegget må søkes om til styret.

Det er ikke tillatt å fjerne hele eller deler av bærevegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold må ikke være til sjenanse for selskapet eller andre aksjonærer.

Hund må ikke anskaffes eller medtas uten selskapets samtykke. Søknad eller godkjennelse gjelder kun for én hund. Før eventuell ny hund anskaffes må ny godkjennelse innhentes. Dersom hundehold ikke er til ulempe for aksjeselskapet eller aksjonærer, vil søknaden normalt godkjennes.

For mer info om dyrehold se husordensreglene punkt 6.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586811

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 093 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk beliggende leilighet i et rolig, etablert og tilbaketrukket boligområde på Majorstuen/Marienlyst med nærhet til alt av servicetilbud. Majorstuen er kjent som et sentrumsnært og attraktivt boligområde og et viktig trafikk- og kollektivknutepunkt i Oslo. I Bogstadveien finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter og motebutikker. Valkyrien senter har flere moteforretninger, food court og Vinmonopol. Kort vei til velkjente Colosseum kino og Sats Colosseum.

Sameiet har en pent opparbeidet og inngjerdet forhage med plen, trær og prydbusker. Det er kvartalsbebyggelse med forhager og god avstand mellom alle byggene i nærområdet. Flere flotte grøntområder som Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken med meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. En tur med T-banen tar deg til Sognsvann, Holmenkollen og Nordmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Nærmeste matvarebutikk er Coop Extra i Harald Hårfagres gate, bare 200m unna. Søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien ligger henholdsvis ca. 300m og 400m fra leiligheten. For et bredere utvalg har du både Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen med ferskvaredisk og landets beste grøntavdeling.

Majorstuen er, med en stor T-banestasjon som trafikkeres av alle linjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer, et av de største kollektivknutepunktene i hovedstaden. Her tar du deg raskt og enkelt til alle kanter av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1916.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for innredning av dusj og wc-rom i 2.etasje datert 15.01.1971
- Ferdigattest for utskiftning av dører og vinduer datert 14.10.2024

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst)
Saksnummer: 2025/06910 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201718902
Status: Under behandling
Beskrivelse: NRK-tomten på Marienlyst er planlagt utviklet til en ny, attraktiv bydel etter at NRK flytter ut rundt 2029. Planene legger opp til rundt 1 200 boliger, kombinert med grønne byrom, torg, kultur- og møteplasser samt gang- og sykkelvennlige gater. Området skal åpnes opp for allmennheten og få et mer levende og urbant preg enn i dag, med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjon. Utviklingen vil skje etappevis over tid og representerer et betydelig løft for nærmiljøet.

Hammerstads gate 36-50 og Trudvangveien 29-43 - montering av 17 balkongdører
Saksnummer 2026/04915 - Byggesak

Slemdalsveien 11 - ombygging av bibliotek - Norges Musikkhøyskole
Saksnummer: 2025/07247 - Byggesak

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

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

301/46/15:
05.06.1914 - Dokumentnr: 161 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om bebyggelse

29.11.1940 - Dokumentnr: 10337 - Bestemmelse om veg

17.04.1914 - Dokumentnr: 900140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:11

04.07.1930 - Dokumentnr: 900441 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:31
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

04.07.1930 - Dokumentnr: 900442 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:32
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 626,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Faktureres direkte kr. 4 650,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 363,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. september 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hammerstads gate 50

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Heltberg Bislett	19 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km

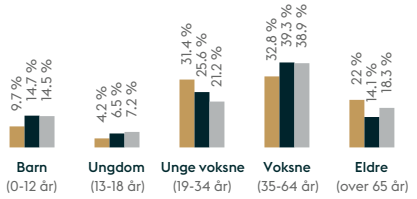
Offentlig transport

Majorstuen Linje 1N, 25, 46	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Gydas Vei barnehage (1-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år... 57 barn	3 min 0.2 km
Friggfeltet barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly...	2 427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst kunstgressbane	4 min
Marienlyst skole	5 min
EVO Majorstua	7 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	8 min

«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Hammerstads gate 50, 0363 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 1. september 2026
Utskriftsdato:	Fredag 4. september 2026
Referanse:	14152

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er på befaring registrert mengder med rust i sluk. Det er ikke registrert klemring på sluk, noe som medfører utette overganger på membran ved sluk.	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 450 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Innredningen har fuktskader/svelling.	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 13
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 14
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.	Side 16
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 17

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2025	Ny kjøkkeninnredning
2025	Ny varmtvannsbereder
2025	Montert automatisk vannstopper på kjøkken
2025	Nye hvitevarer, kum og blandebatteri

Konklusjon

Aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.
Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1916, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Anders Fagernæs Bergerud å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		10			
2. etasje	51			3	
Loft		4			6
Sum	**51**	**14**	**0**	**3**	**6**
Sum BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Loft		Ekstern bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Anders Fagernæs Bergerud
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Anders Fagernæs Bergerud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 46 Bnr: 15
Tomteareal:	8093.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Majorstuen Leiegaarde AS
Eierform:	Aksjeleilighet
Leilighetsnummer:	H201
Aksjeselskap:	Majorstuen Leiegaarde AS
Organisasjonsnummer:	921306792
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL

Boligblokk

Boligblokk

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Bad er iht tidligere tilstandsrapport fra 2005.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet da badet er fra før 2011.

Bad - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Sluk i støpejern.
Vurdering:	Det er på befaring registrert mengder med rust i sluk. Det er ikke registrert klemring på sluk, noe som medfører utette overganger på membran ved sluk.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen og risikoen med rust i sluk er at sluket fortsetter og ruste og vil føre til lekkasjer.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 450 000,-

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad - *Fast inventar bad* TG 2

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.
Vurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Årsaken til avviket er vannpåkjenning etter dusjing eller søl fra servanten.
Konsekvens:	Konsekvensen av avviket er at innredningen kan få ytterligere skader, slik at den ikke lenger har tiltenkt funksjon.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Gulvvarme på bad. Panelovner. Samsvarserklæring signert og datert 07.11.2025 for følgende arbeider er fremvist: Flytte av brytepanel til bad. nytt opplegg av stikk og lys på kjøkken.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Brannvarsling

TG 1

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekranen er funksjonstestet og funnet i orden. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Spalteventiler i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Dette er enten ikke etablert fra byggeåret eller fjernet på et senere tidspunkt.
Konsekvens:	Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Foreligger det FDV dokumentasjon på anlegget:
Nei

Er det luftespalte under dører
Ja

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Vet ikke, har ikke benyttet ildsted eller bodd i boligen

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Nei

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 0

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2025 er montert i benk på kjøkken.

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Produksjonsår for berederen
2025

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Fliser på dekket.

Antall kvadratmeter
3

Terrasser/balkonger - *HMS*

Beskrivelse:	Rekkverk i betong Rekkverkshøyde er målt til ca. 82.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Balkongdører med tolags isolerglass i stue og på bad, dørene er produsert i 2016.

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator integrert i induksjonstopp.Automatisk vannstopper er montert.

Hvilken produsent er kjøkkenet
Huseby

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2025

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: soverom og kjøkken.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Flislagte overflater i entré, malt gulvbord for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Med rammer i stue og soverom

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater me rosetter i soverom, stue , kjøkken og entré.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.8 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stue.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.
Vurdering:	Skyvedører i entré er noe harde. Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen?
Vet ikke, ikke i eiers botid

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	01-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	02-09-2026	Eiers egenerklæring signert 01.09.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	02-09-2026		Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Celine Greaker Hunn	9578-5999-4-4181335	2026-09-01 11:58:22
Anders Fagernæs Bergerud	9578-5999-4-3756540	2026-09-01 11:13:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
14-0502/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 50, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Anders Fagernæs Bergerud, Celine Greaker Hunn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95562965
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Akutt-VVS AS Arbeid utført: ca. oktober 2025 Beskrivelse: Montert nytt dusjbatteri med nytt garnityr, samt nytt servantbatteri.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Uvisst (Sameiet som har stått for dette i bygget). Beskrivelse arbeid og tidspunkt: Rørfornying av gårdens avløpsrør (2025). Vedlikehold av loftsvinduer (2023). Byttet låsesylinder til alle ytterdører i oppgangene (2018). Utskiftning av vinduer, ytterdører til leilighetene, samt kjeller og loft, brannsikring av hele eiendommen utført av Oslo Brannsikring AS, installasjon av seriekoblet brann-/røykvarslere i hele gården inkl. leilighetene koblet direkte til OBRE (2015/2016). Pipeløp rehabilitert med stålrør (2014). Nytt tak, fasaden ble malt (2000). Brannbalkonger ble utbedret og utvidet (1990).

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: El-kontakten AS Arbeid utført: Ca. November 2025 Beskrivelse: Flytte av bryterpanel m/nytt termostat til bad, nytt opplegg av stikk og lys på kjøkken. Montering av LED over kjøkkenbenk. Demontering, flytting, og remontering av bryterpanel. Nytt termostat til bad. Alle stikkontakter levert nye. Montering av lampe på kjøkken og stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynsrapport av Elvia foretatt 26.04.2019.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmvannstank, dusj og vask, VVS AKUTT AS, 24.november 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2025 vedlagt i salgsoppgave (fremskaffet ifm. med salg fra tidligere eier).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2025 vedlagt i salgsoppgave (fremskaffet ifm. med salg fra tidligere eier).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0502/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anders Fagernæs Bergerud	**2026-09-01**	**Celine Greaker Hunn**	**2026-09-01**

Identifikasjon

Anders Fagernæs Bergerud

Identifikasjon

Celine Greaker Hunn

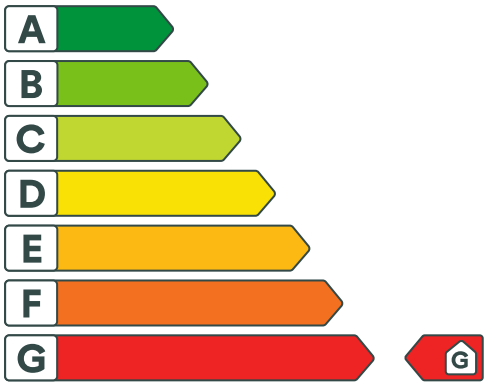
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hammerstads gate 50, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340427**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127324**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **321,21**

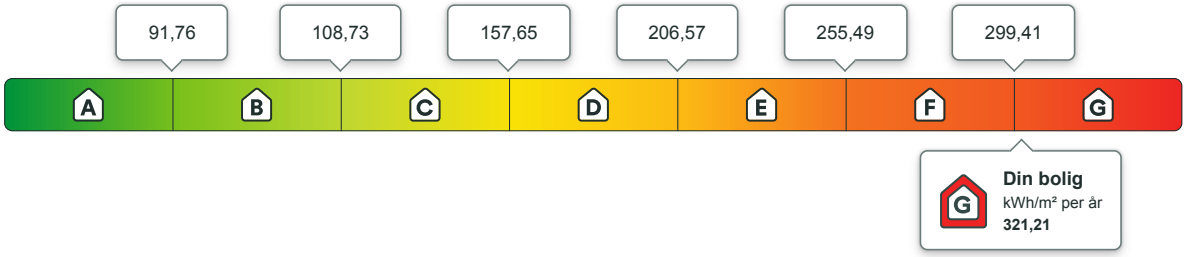
Hammerstads gate 50, 0363 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 381,71	**321,21**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS		**Vår ref.:**	820/126	**Fødselsdato eier:**	09.05.1997
Hammerstads gate 50		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	19.08.1998
0363 OSLO		**Eiere:**	Anders Fagernæs Bergerud, Celine Greaker Hunn		
Organisasjonsnr:	921 306 792	**Aksje:**	250-252	**Aksjeboenhetsnr:**	59

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 793**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 562
	Renter felleslån 1	96
	Avdrag felleslån 1	98
	Renter felleslån 4	304
	Renter felleslån 3	141
	Avdrag felleslån 4	287
	Avdrag felleslån 3	85
Tilleggsytelser:	Internett	220

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	203 259	Gjeld siste årsoppg.:	207 761
Klient ajourf. lån:	26 444 630,65	Klient gj. s. årsoppg.:	27 028 557

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 01.09.2026: 4 529 507
Andel av saldo: 32 763
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 01.09.2026: 8 129 238
Andel av saldo: 71 079
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 01.09.2026: 3 109 251
Andel av saldo: 22 422
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 15160766457, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 01.09.2026: 10 676 634
Andel av saldo: 76 995

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/126	**Fødselsdato eier:**	09.05.1997
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	19.08.1998
0363 OSLO	**Eiere:**	Anders Fagernæs Bergerud, Celine Greaker Hunn		

Organisasjonsnr: 921 306 792

3: Fellesgjeld

Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.07.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Indregard

Adresse: Trudvangveien 37

Postnr/-sted: 0363 OSLO

Telefon: Mob.: 48062061

E-post: majorstuenleiegaarde@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	207 761	Andre inntekter:	639
Annen formue:	12 144	Utgifter:	10 265		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	250	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	250-252	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	59

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1916		
Gårds/bruksnr:	46/15		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8090

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	95562965

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Selskapstype: Bolig AS

Parkering: Må parkere på gata.

Oppvarming: Varmtvann og fyring er ikke inkludert i leia.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til boligaksjeselskapet Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Det planlegges et større VVS-prosjekt i aksjelaget som skal finansieres via låneopptak i 2024/2025. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/126	**Fødselsdato eier:**	09.05.1997
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	19.08.1998
0363 OSLO	**Eiere:**	Anders Fagernæs Bergerud, Celine Greaker Hunn		

Organisasjonsnr: 921 306 792

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Majorstuen Leiegaarde AS

Onsdag 08.04.2026 kl. 10:00

Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
26.03.2026 kl. 12:00 - 01.04.2026 kl. 12:00

Periode for avstemning
01.04.2026 kl. 15:00 - 08.04.2026 kl. 23:59

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 01.04.2026 kl. 15:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Majorstuen Leiegaarde AS det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i kjellere

5.2 Utskifting av felles kullgriller i bakgården.

5.3 Oppdatering i vedtekter - kp 5 Vedlikehold og ansvar ved skade

5.4 Tillegg i husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar, fra tidligere år videreføres uten regulering, kr 255 750,-. godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar, fra tidligere år videreføres uten regulering, kr 255 750,-. godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i kjellere

Utrede kostnader ved en mulig utskifting av vinduer i kjeller

Vi bor i en gammel gård der vi fikk skiftet vinduer for noen år siden. Vinduene i kjelleren ble ikke skiftet. Jeg vet ikke om det noen gang ble vurdert å gjøre det samtidig? Jeg har tilfeldigvis min egen kjellerbod rett under kjøkkenet og badet i leiligheten min. Vinduene i boden har opptil en cm store sprekker mellom karm og vindu. Dette gjør naturligvis at kjelleren blir svært kald, noe som gir et stort varmetap og gjør leilighetene i 1. etg svært gulvkalde. Jeg målte +6 grader på gulvet når det var som kaldest i januar.

I fjor sprakk det et vannrør i kjelleren i HG 48 under en lengre kuldeperiode. Slike uhell kan føre til vannskader og bli kostbare for borettslaget. Jeg foreslår derfor at det utredes hva det vil koste å skifte ut vinduene i kjellerne. Å skifte ut vinduer er et enkelt og effektivt tiltak som kan minke energiforbruket.

Det finnes også flere steder man som borettslag kan søke om ulike typer støtte for å gjøre enøk-tiltak.

Forslag til vedtak: Utrede kostnader ved en mulig utskifting av vinduer i kjellerne i Majorstuen Leiegaarde.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det ikke gjennomføres en egen utredning av saken.

Forholdet vil bli innarbeidet i en helhetlig vedlikeholdsplan for bygningsmassen, inkludert en prioriteringsliste for fremtidige tiltak.

På denne bakgrunn anser styret det ikke som nødvendig å fremme et særskilt vedtak om utredning for utskiftning av kjellervinduer.

5.2 Utskifting av felles kullgriller i bakgården.

Mange beboere har hatt stor glede av de felles kullgrillene som har stått til disposisjon i bakgården i sommerhalvåret.

Grillene er nå utslitt etter mange års bruk og utendørs lagring. Enkelte av dem har så omfattende slitasje, blant annet fra rust, at de ikke lenger egner seg for matlaging.

Det foreslås derfor at Majorstuen Leiegårde går til innkjøp av et antall nye kullgriller av samme type og størrelse som de tidligere, tilsvarende antallet utslitte fellesgriller, slik at disse er på plass før sommersesongen begynner.

Forslag til vedtak: Majorstuen Leiegårde AS går til innkjøp av et antall nye kullgriller av samme type og størrelse som de tidligere, tilsvarende antallet utslitte fellesgriller, med mål om at disse er på plass før sommersesongen begynner.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak. Det medfører ikke store kostnader.

5.3 Oppdatering i vedtekter - kp 5 Vedlikehold og ansvar ved skade

Kp 5 - Vedlikehold og ansvar ved skade

Tillegg under punkt (10) - Det er ikke tillatt å lade batterier til el-sykkel eller sparkesykler i kjeller grunnet brannfare.

Ny oppdatert tekst:

(10) Det er ikke tillatt med frysere, kjøleskap, vaskemaskiner eller andre elektriske apparater i bodene. Det er ikke tillatt å lade batterier til el-sykkel eller sparkesykler i kjeller grunnet brannfare. Det er ikke tillatt å installere ekstra stikkontakter. Det er fra og med (dato for generalforsamling) ikke tillatt å installere varmtvannsbereder i boder. Aksjonærer som fikk tillatelse til dette før forbudet, må bytte bereder hvert 20. år. Berederen skal installeres av autorisert elektriker, og kopi av dokumentasjon må gis til styret. Det må også dokumenteres at aksjonær betaler for strømmen til berederen.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5.4 Tillegg i husordensregler

Det er økende bruk av i-sekk i sameiet, og styret har erfart at flere i-sekker blir stående over lengre tid. Styret har heller ikke blitt informert om eiere til flere av disse sekkene som gjør det utfordrende å følge opp.

I-sekker som plasseres på eiendommens fellesarealer i forbindelse med oppussing eller annet arbeid, virker skjemmende på bomiljøet dersom de blir stående over tid. Dersom slike sekker ikke fjernes fortløpende, kan dette også skape ulemper for beboerne og gi et uryddig inntrykk av eiendommen. Det gir samtidig økt forsøpling som igjen kan tiltrekke seg skadedyr.

Styret vil presisere at den som bestiller og benytter i-sekk også er ansvarlig for å bestille og bekoste henting.

Forslag til vedtak: Styret ønsker derfor å ha med følgende tekst i husordensreglene:

"Plassering av i-sekk, container eller lignende på fellesareal er søknadspliktig. I søknaden skal det opplyses hvilken enhet i-sekken er tilknyttet, ønsket plassering og tidshorisont for utplassering.
I-sekken e.l. skal være i kontinuerlig bruk og kun stå oppstilt så lenge arbeidet pågår.
Dersom sekken ikke lenger er i aktiv bruk, skal henting bestilles uten ugrunnet opphold.
Den som setter ut i-sekken er ansvarlig for bestilling og betaling av henting."

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det legges inn i husordensreglene at plassering av i-sekk på fellesareal er søknadspliktig.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christin Pettersen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ingvild Høystad Stavem, Valgt fra 24.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Edvard Gustav Wentzel, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Mangor Oland, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem med all tilgang, Stine Bernitz, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Christin Pettersen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Hun stiller ikke til gjenvalg

Forslag til vedtak: Nytt styre velger styreleder på konstituerende styremøte.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Ingvild Høystad Stavem, valgt for 2 år og er på valg.

Hun stiller ikke til gjenvalg.

Nye kandidater:

Jeg heter Anders Indregard, 33 år og IT-konsulent. Jeg har bodd i Trudvangveien siden 2020 og satt i styret fra perioden 2023–2025. Jeg kjenner både eiendommen og styrearbeidet godt og ønsker nå å bidra i en ny periode.

Jeg heter Ole Karenus Engh er 30 år og har bodd i Trudvangveien 35 siden sommeren 2024. Til daglig jobber jeg med krafthandel i Hafslund, og trives godt med praktiske gjøremål på fritiden. Jeg stiller til valg som styremedlem eller varamedlem i Majorstuen Leiegaarde AS fordi jeg ønsker å være med å bidra med å ta vare på gården vår og utvikle den videre. Jeg har erfaring med praktisk vedlikehold og oppussing av eneboliger/leiligheter, og organisering av slik aktivitet.

Forslag til vedtak: Anders Indregard og Ole Karenus Engh velges som nye styremedlemmer

Styrets innstilling: Anders Indregard og Ole Karenus Engh velges som nye styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Stine Bernitz, Valgt for 1 år og er på valg. Hun stiller ikke til gjenvalg

Ny kandidat:

Mitt navn er Kirsten Moen, og jeg bor i Hammerstadgate 50, hvor jeg flyttet inn i juni 2025. Jeg er 52 år og jobber som produktsjef i legemiddelfirmaet AstraZeneca. Jeg har ikke formell styreerfaring, men var aktiv som trener og i styrearbeid i vårt tidligere lokale idrettslag.

Forslag til vedtak: Kirsten Moen velges til varamedlem

Styrets innstilling: Kirsten Moen velges til varamedlem

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 459 290**	**2 409 042**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-10 475 629	381 268
Tilbakeføring av avskrivning	490 702	490 702
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 237 690
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	7 817 757	1 415 969
B. Årets endring disponible midler	**-2 167 170**	**1 050 248**
C. Disponible midler	**1 292 120**	**3 459 290**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 743 381	3 780 826
Kortsiktig gjeld	-451 261	-321 536
C. Disponible midler	**1 292 120**	**3 459 290**

Boligselskapets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	5 753 783	5 916 473	5 956 017	6 903 156
Leie forretningslokaler	1	188 436	252 336	337 530	81 930
Sum driftsinntekt		**5 942 219**	**6 168 809**	**6 293 547**	**6 985 086**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	50 679	500	0	0
Sum driftsinntekt		**50 679**	**500**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 992 898**	**6 169 309**	**6 293 547**	**6 985 086**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	44 252	35 250	35 250	39 585
Styrehonorar	3	305 750	250 000	250 000	280 750
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	490 702	490 702	0	490 701
Driftskostnad					
Energikostnad		113 021	84 709	100 000	90 000
Kostnad eiendom/lokale	5	825 371	795 843	654 000	865 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 377 144	1 271 594	1 429 276	1 419 946
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	12 513	30 246	0	7 875
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	43 986	38 546	25 500	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	9 596 424	300 766	360 000	474 000
Revisjonshonorar		27 125	11 185	12 000	14 000
Forretningsførerhonorar		175 248	170 879	177 600	150 000
Andre honorar	9	985 113	248 299	65 000	18 000
Kontorkostnad		396 100	388 864	402 500	405 000
TV/bredbånd		29 184	29 184	32 000	31 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 703	2 431	0	2 000
Forsikring		748 648	663 694	748 652	778 715
Eiendomsskatt		14 391	0	0	0
Andre kostnader		49 453	10 943	23 499	16 000
Sum kostnad		**15 236 128**	**4 823 134**	**4 315 277**	**5 095 572**
DRIFTSRESULTAT		**-9 243 230**	**1 346 175**	**1 978 270**	**1 889 514**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		88 585	78 403	0	0
Rentekostnad		1 320 983	1 043 311	1 196 428	1 355 856
Netto finansposter		**1 232 399**	**964 908**	**1 196 428**	**1 355 856**
Årsresultat		**-10 475 629**	**381 268**	**781 842**	**533 658**
Overført til/fra annen egenkapital		-10 475 629	381 268	0	0
Sum overføringer		**-10 475 629**	**381 268**	**0**	**0**

Balanse 2025 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	2 283 010	2 673 820
Påkostninger	4	1 237 690	1 237 690
Andre fellesanlegg	4	137 913	137 913
Andre driftsmidler	4	291 931	391 823
Sum anleggsmidler		**3 950 544**	**4 441 246**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		36 118	40 262
Kundefordringer		0	1 657
Andre kortsiktige fordringer		12 030	18 668
Forskuddsbetalte kostnader		252 354	244 007
Innestående konsernkonto og bank		1 437 005	3 476 233
Innestående skattetrekk	10	5 875	0
Sum omløpsmidler		**1 743 381**	**3 780 826**
SUM EIENDELER		**5 693 925**	**8 222 072**

Balanse 2025 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		**104 000**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-21 889 894	-11 414 265
Sum opptjent egenkapital		**-21 889 894**	**-11 414 265**
Sum egenkapital	**11**	**-21 785 894**	**-11 310 265**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	27 028 558	19 210 801
Sum langsiktig gjeld		**27 028 558**	**19 210 801**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		10 243	22 264
Leverandørgjeld		293 576	293 204
Skyldig off. myndigheter		9 400	0
Påløpne renter		99 914	6 068
Annen kortsiktig gjeld		38 128	0
Sum kortsiktig gjeld		**451 261**	**321 536**
Sum gjeld		**27 479 819**	**19 532 337**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 693 925**	**8 222 072**
Pantstillelser	13	27 028 558	19 210 801

Sted:_____ Dato:_____

Christin Pettersen
Styreleder

Edvard Gustav Wentzel
Styremedlem

Jan Mangor Oland
Styremedlem

Ingvild Høystad Stavem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 619 200	3 619 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	337 920	337 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 079 764	997 783
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	716 899	961 570
3605 Leie forretningslokaler	188 436	252 336
Sum	**5 942 219**	**6 168 809**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	40 679	0
3999 Andre inntekter	10 000	500
Sum	**50 679**	**500**

Konto 3999 gjelder innbetaling fra beboer vedrørende dugnad.
Konto 3990 gjelder innkrevde tilgode til klienten.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	1 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	43 252	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	305 750	250 000
Sum	**350 002**	**285 250**

Personalkostnader omfatter lønns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Callinganlegg	Boligeiendomme	Rehabilitering	Søppelhus til containere	Brannalarm-anlegg	Brannalarm-anlegg del 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	161 550	328 956	14 389 785	137 913	1 393 988	104 388
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	161 550	328 956	14 389 785	137 913	1 393 988	104 388
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	161 550	0	12 435 731	0	1 122 934	83 510
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	328 956	1 954 054	137 913	271 054	20 878
Årets avskrivninger :	0	0	390 810	0	92 932	6 959
Anskaffelsesår :	2006	1916	1991	2013	2013	2014
Antatt levetid i år :	15		40		15	15

	Fuktsikring	Fuktsikring	Fuktsikring
Anskaffelseskost pr.01.01 :	559 560	118 570	559 560
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	559 560	118 570	559 560
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	559 560	118 570	559 560
Anskaffelsesår :	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :			

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer SP586811.
Bygget er fra år 1916.

Boligselskapet eier tomten. Tomtens areal er 8 090 kvm. G.nr 46, b.nr. 15, og utgjør kr. 59 212 av byggets verdi.Det er totalt 128/2 andeler.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 500
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	277 999	277 500
6341 Brannalarm	187 103	182 918
6360 Annet renhold	160	0
6361 Fast renhold	320 437	263 903
6362 Skadedyrutryddelse	15 856	14 750
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 938	0
6392 Avfallshåndtering	19 229	19 593
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	650	34 680
Sum	**825 371**	**795 843**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	908	0
6420 Leie av datautstyr	11 605	30 246
Sum	**12 513**	**30 246**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 788	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 050	16 017
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	27 924	13 188
6552 Driftsmateriell	5 225	9 341
Sum	**43 986**	**38 546**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	26 134
6602 Vedlikehold VVS	9 143 148	38 334
6603 Vedlikehold elektro	325 588	32 785
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	7 339
6616 Vedlikehold vaskeri	25 046	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	63 079	62 030
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 938	18 473
6630 Egenandel forsikring	24 000	50 000
6641 Malerarbeider	0	50 671
6642 Snekkerarbeid	10 625	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	15 000
Sum	**9 596 424**	**300 766**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	61 394	27 874
6720 Juridisk honorar	3 285	0
6730 Teknisk honorar	906 456	158 721
6750 Vakthold	13 979	61 704
Sum	**985 113**	**248 299**

Konto 6714 gjelder kostnader for viderefakturering av eiendomsskatt, rådgivning,opptak lån.
Konto 6730 gjelder ifbm prosjekt rørfornyelse.
Konto 6750 gjelder gjentatte utrykning.
Konto 6720 gjelder rettsgebyr

Note 10 - Bundne midler

	2025	2024
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	5 875	0
Sum	**5 875**	**0**

Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	104 000	0	104 000
Sum innskutt egenkapital	**104 000**	**0**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-11 414 265	-10 475 629	-21 889 894
Sum opptjent egenkapital	**-11 414 265**	**-10 475 629**	**-21 889 894**
Sum egenkapital	**-11 310 265**	**-10 475 629**	**-21 785 894**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig vedi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	refinansiert lånenr 1212.67.22506 og vedlikehold	Utskiftning av vinduene i boligselskapet	Rehabilitering av dører	Vedlikehold kjeller-fukt	Nødvendig vedlikehold
Lånenummer:	**12139324968**	**12132166070**	**12132311593**	**16369124947**	**15160766457**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2016	2016	2024	2025
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.09.2040	30.09.2045	12.08.2025	30.07.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 197 000	12 000 000	6 000 000	1 000 000	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 335 330	8 663 234	4 719 200	2 493 037	0
Avdrag i perioden:	146 317	345 144	121 762	9 493 037	75 983
Opptak i perioden:	0	0	0	7 000 000	11 000 000
Lånesaldo 31.12:	**3 189 013**	**8 318 091**	**4 597 437**	**0**	**10 924 017**
Saldo 5 år frem i tid:	2 296 395	6 154 267	3 823 529	0	9 086 913

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132166070	1	107 821	107 821
	2	99 204	198 408
	1	98 915	98 915
	1	98 754	98 754
	1	98 528	98 528
	1	97 794	97 794
	1	97 622	97 622
	1	92 798	92 798
	1	91 602	91 602
	1	91 152	91 152
	1	87 100	87 100
	1	81 946	81 946
	1	76 776	76 776
	1	75 875	75 875
	1	74 845	74 845
	1	74 089	74 089
	1	74 082	74 082
	1	73 944	73 944
	1	73 894	73 894
	2	73 632	147 264
	1	73 404	73 404
	1	73 180	73 180
	1	73 081	73 081
	1	73 041	73 041
	1	72 955	72 955
	1	72 816	72 816
	1	72 730	72 730
	3	72 729	218 187

Langsiktig gjeld

1	72 619	72 619
1	72 591	72 591
1	72 171	72 171
1	71 994	71 994
2	71 945	143 890
1	70 695	70 695
1	70 677	70 677
1	70 461	70 461
1	70 377	70 377
1	69 559	69 559
1	69 510	69 510
1	69 475	69 475
1	69 334	69 334
1	69 250	69 250
2	69 118	138 236
2	69 011	138 022
3	68 959	206 877
1	68 883	68 883
1	68 800	68 800
1	66 218	66 218
1	65 410	65 410
1	64 253	64 253
1	64 191	64 191
1	63 965	63 965
1	63 740	63 740
1	63 616	63 616
1	63 480	63 480
1	63 355	63 355
1	63 352	63 352
1	63 290	63 290
1	63 177	63 177
1	62 952	62 952
1	62 671	62 671
2	62 614	125 228
1	62 501	62 501
1	62 416	62 416
1	62 361	62 361
1	62 175	62 175
1	62 051	62 051
1	61 600	61 600
2	61 460	122 920
1	61 313	61 313
1	60 708	60 708
1	59 933	59 933
1	59 031	59 031
1	58 134	58 134
1	55 968	55 968
2	55 814	111 628
1	55 588	55 588
1	55 443	55 443
1	55 411	55 411

Langsiktig gjeld

	1	55 229	55 229
	1	55 107	55 107
	2	54 913	109 826
	1	51 446	51 446
	1	51 190	51 190
	1	51 043	51 043
	3	50 995	152 985
	1	50 801	50 801
	1	50 790	50 790
	1	50 784	50 784
	1	50 593	50 593
	1	50 471	50 471
	1	50 411	50 411
	1	50 410	50 410
	2	50 367	100 734
	1	50 142	50 142
	2	49 917	99 834
	1	49 889	49 889
	1	49 466	49 466
	1	49 242	49 242
	4	49 241	196 964
	1	49 213	49 213
	2	48 988	97 976
	1	48 763	48 763
	1	48 537	48 537
	1	46 903	46 903
	1	41 791	41 791
	1	33 442	33 442
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132311593	12	54 994	659 928
	4	52 497	209 988
	10	52 018	520 180
	1	48 927	48 927
	1	44 604	44 604
	1	40 297	40 297
	10	37 207	372 070
	4	36 345	145 380
	38	34 117	1 296 446
	4	33 734	134 936
	26	33 255	864 630
	1	31 339	31 339
	3	16 529	49 587
	2	15 667	31 334
	11	13 438	147 818
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139324968	1	38 329	38 329
	31	30 664	950 584
	95	22 998	2 184 810
	1	15 332	15 332
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160766457	1	131 298	131 298

Langsiktig gjeld

31	105 039	3 256 209
95	78 779	7 484 005
1	52 519	52 519

Lån nr 12117135789 i DNB Bank ASA ble tatt opp i 2009 til refinansiering av lån 90668821730 i Fokus bank. Annuitetslån med 4 terminer i året. Flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2024.

Lån nr 12132166070 i DNB Bank ASA ble tatt opp i 2016 for utskiftning av vinduer i boligselskapet. Annuitetslån med 4 terminer i året. Flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2040.

Lån nr 12132311593 i DNB Bank ASA ble tatt opp i 2016 for rehabilitering av dører i boligselskapet. Annuitetslån med 4 terminer i året. Flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2045.

Lån nr 12139324968 i DNB Bank ASA ble tatt opp i 2019 for refinansiering av lån 12126722506 og diverse vedlikehold i boligselskapet. Annuitetslån med 4 terminer i året. Flytende rente. Planlagt nedbetalt i 2039.

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført langsiktig gjeld	27 028 558	19 210 801
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**27 028 558**	**19 210 801**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 658 613**	**4 049 423**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Majorstuen Leiegaarde AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Majorstuen Leiegaarde AS

Styreleder	Christin Pettersen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Jan Mangor Oland (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Ingvild Høystad Stavem (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Edvard Gustav Wentzel (sign.)	11.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Majorstuen Leiegaarde AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorstuen Leiegaarde AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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. 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: SJBYC-7R7NQ-MQ7NE-8XFMN-SH2XY-W39FE

opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SJBYC-7R7NQ-MQ7NE-8XFMN-SH2XY-W39FE

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-16 19:05:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SJBYC-7R7NQ-MQ7NE-8XFMN-SH2XY-W39FE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Majorstuen Leiegaarde AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christin Pettersen
Styremedlem, Ingvild Høystad Stavem
Styremedlem, Edvard Gustav Wentzel
Styremedlem, Jan Mangor Oland
Varamedlem med all tilgang, Stine Bernitz

Styret i Majorstuen Leiegaarde AS består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Majorstuen Leiegaarde AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Majorstuen Leiegaarde AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921306792

Majorstuen Leiegaarde AS består av 128 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Majorstuen Leiegaarde AS er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 95562965. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Majorstuen Leiegaarde AS bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2025

Majorstuen Leiegaarde AS

1. Innledning

Styret legger med dette frem årsmeldingen for Majorstuen Leiegaarde AS for regnskapsåret 2025.

Året har vært preget av omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, spesielt knyttet til rørfornyelsesprosjektet i eiendommen. Prosjektet har vært ett av de mest omfattende tiltakene i gården på mange år, og har krevd betydelig oppfølging fra styret gjennom planlegging, koordinering og kommunikasjon med entreprenører og beboere.

I tillegg til dette har styret fulgt opp ordinær drift av eiendommen, håndtert tekniske problemstillinger, forsikringssaker, gjenopptatt arbeid med installering av brannbalkonger og beboerhenvendelser, samt gjennomført flere mindre vedlikeholdsarbeider i fellesarealene.

Styret vil takke beboerne for samarbeidet og forståelsen gjennom et år med betydelig aktivitet og enkelte ulemper knyttet til byggearbeider.

2. Styrets arbeid

Styret har i løpet av året avholdt regelmessige styremøter, i tillegg til et eget budsjettmøte og konstituerende styremøte.

I forbindelse med rørfornyelsesprosjektet har styret hatt en særlig høy møteaktivitet, med løpende arbeidsmøter og byggemøter med entreprenør og prosjektledelse.

Det ble arrangert to fysiske informasjonsmøter for beboerne i forbindelse med gjennomføringen av rørfornyelsen. Formålet med møtene var å gi oppdatert informasjon om fremdrift, praktiske forhold og planlagte arbeider.

Styret har også gjennomført:

- HMS-befaring av eiendommen
- befaringer knyttet til brannsikkerhet og lagring i kjeller og loft
- tekniske befaringer i forbindelse med balkongdører og overvannshåndtering

I tillegg ble vår- og høstdugnad gjennomført med godt oppmøte og hyggelig samvær.

3. Kommunikasjon

Styret har gjennom året hatt omfattende kommunikasjon med beboerne.

Den viktigste kommunikasjonskanalen har vært Bonabo, som benyttes som gårdens primære informasjonsplattform. Det er i perioden opprettet en rekke temaer i plattformen for å gi lett tilgang til den viktigste informasjonen for beboere. Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke Bonabo og holde sin kontaktinformasjon oppdatert i systemet for å sikre at viktig informasjon når frem.

I tillegg har kommunikasjon foregått via e-post, telefon, SMS, oppslag i oppganger og informasjon på gårdens nettside.

Kommunikasjonsbehovet har vært spesielt stort i forbindelse med rørprosjektet og tekniske spørsmål knyttet til ventilasjon, oppussing og installasjoner i leilighetene.

4. Drift og vedlikehold

4.1 Forsikringssaker

Det har i løpet av året vært et uvanlig høyt antall forsikringssaker, i hovedsak knyttet til vann- og avløpslekkasjer. Flere av sakene oppstod i forbindelse med rørfornyelsesprosjektet. Sakene har variert i omfang, fra mindre hendelser til større skader som har krevd omfattende koordinering mellom beboere, entreprenører, forsikringsselskap og styret.

Det store antallet skader de siste årene har bidratt til en vesentlig økning i sameiets forsikringspremie. For å begrense denne kostnadsutviklingen har styret byttet forsikringsselskap til Gjensidige med virkning fra 1. januar 2026. Byttet har medført en vesentlig lavere premieøkning enn tilbudet fra If.

Styret vil samtidig understreke betydningen av godt vedlikehold i den enkelte seksjon. Særlig våtrom krever aktsomhet og løpende oppfølging. Beboerne oppfordres derfor tydelig til å sørge for forsvarlig vedlikehold av egne enheter, slik at antall skader reduseres. Lavere skadefrekvens vil over tid være en viktig forutsetning for å kunne arbeide for en reduksjon i sameiets forsikringspremie.

I de tilfellene der forsikringssaken har gjeldt forhold på beboers side, har styret viderefakturert egenandelen til aktuell beboer.

4.2 Brannvarslingssystem

Brannvarslingssystemet har vært gjennom en teknisk gjennomgang i samarbeid med Elotec.

Det ble avdekket flere enheter som var demontert eller feilmontert i enkelte leiligheter. Disse er nå utbedret.

Etter oppgraderingen er systemet mer stabilt, og det er inngått ny avtale for service og oppfølging.

4.3 HMS

Boligselskapet benytter HMS-systemet BevarHMS via Bonabo for oppfølging av helse, miljø og sikkerhet.

Det er gjennomført befaring av kjellere og loft med fokus på:

- brannsikkerhet
- lagring i fellesarealer
- fremkommelighet i rømningsveier

Det er også gjennomført mindre tiltak knyttet til elektrisk utstyr, merking og generelle sikkerhetsforhold.

4.4 Vaktmestertjenester og løpende drift

Vaktmestertjenesten har gjennomført både planlagte og akutte oppgaver gjennom året.

Blant tiltakene som er utført:

- reparasjon av belysning i bakgården
- vedlikehold av tekniske installasjoner i vaskeriene
- utbedring av mindre skader i fellesarealer
- oppfølging av calling- og dørsystem

Den store lykten i bakgården er reparert og gir nå bedre belysning av området.

Som tidligere år ble det satt opp julegran i bakgården i desember.

4.5 Grøntarealer

Styret har sådd gress utenfor Hammerstadsgate 50 og Trudvangveien 43 etter at det ble gravd grunnet kollapset bunnledning.

Styret fortsetter å jobbe mot å utføre tiltakene i den langsiktig planen for utvikling av grøntarealene i gården.

Planen omfatter også utvikling av parsellhager og hyggelige oppholdsarealer i bakgården.

4.6 Stoppekraner

Alle stoppekraner i kjeller er skiftet ut og tydelig merket med tilhørende oppgang.

Dette er et viktig tiltak som gjør det enklere å stenge vannet raskt ved eventuelle lekkasjer.

4.7 Elektriske installasjoner

Det elektriske anlegget i kjelleren er oppgradert for å fjerne gammel og utdatert installasjon.

Det er blant annet installert nye lysarmaturer og eluttak i vaskeriet i Trudvangveien 33–39.

Jording av rør og ledninger er kontrollert for å sikre korrekt elektrisk sikkerhet etter rørarbeidene.

---

5. Prosjekter

5.1 Rørfornyelse

Rørfornyelsesprosjektet har vært det største prosjektet i 2025.

Tre rørstammer ble skiftet helt, mens øvrige rør ble rehabilitert ved bruk av strømpeforing.

Prosjektet har også omfattet utskifting av flere mindre VVS-komponenter i leilighetene og i fellesanlegg.

Arbeidet har krevd omfattende koordinering mellom entreprenør, prosjektledelse og styret.

For å sikre tilstrekkelig strømkapasitet under arbeidet ble det etablert en midlertidig strømforsyning.

5.2 Fuktsikring

Det er gjennomført undersøkelser i Trudvangveien 33–39 for å kartlegge fuktproblemer i kjelleren.

Det planlegges å flytte og optimalisere plasseringen av avfuktere for å bedre luftutskiftingen.

5.3 Brannbalkonger

Styret har arbeidet videre med muligheten for å etablere nye utganger til brannbalkonger.

Det er utarbeidet tekniske skisser og gjennomført tilbudsbefaringer med flere leverandører.

Det er inngått kontrakt med utførende entreprenør og det arbeides med søknad til Plan- og bygningsetaten.

Arbeidet vil bli fulgt opp videre.

5.4 Økonomisk gjennomgang

Etter større varslede prisøkninger tok styret en full gjennomgang av utgiftene sine med fokus på å redusere det overordnede kostnadsnivået. Styret innhentet tilbud på mange av tjenestene vi mottar i dag. Dette arbeidet resulterte i:

- redusert forsikringspremie
- lavere lånerente
- redusert honorar til forretningsfører

5.5 Vedlikeholdsplan

Styret har startet arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan for eiendommen.

Planen skal gi oversikt over bygningsmessig tilstand, fremtidige vedlikeholdsbehov og prioritering av tiltak.

Arbeidet vil fortsette i 2026.

6. Beboerrelaterte saker

Styret har behandlet et stort antall henvendelser fra beboere gjennom året.

Dette gjelder blant annet:

- oppussing og tekniske endringer i leiligheter
- ventilasjon
- støy og ordensregler
- parkering i bakgården
- stilt i forliksrådet

Ulovlig parkering har vært et vedvarende problem. Styret har hatt dialog med flere beboere og arbeider videre med mulige løsninger.

Det er også utarbeidet nye retningslinjer for ventilasjon og utvendige installasjoner for å sikre korrekt teknisk utførelse og et helhetlig uttrykk på fasaden.

7. Nøkler og ringetablå

Det er gjennomført flere nøkkelbestillinger samt oppdateringer av ringetablå og navneskilt.

8. Økonomi og regnskap

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på –10 475 629 kroner. Underskuddet skyldes primært rørfornyingsprosjektet, og er primært dekket av lån som ble etablert i forbindelse med prosjektet.

Totale kostnader til reparasjon og vedlikehold utgjorde 9 596 424 kroner, hvorav 9 143 148 kroner gjelder VVS-arbeider knyttet til rørfornyelsen.

Boligselskapets driftsinntekter var 6 985 086 kroner.

Den ordinære driften av boligselskapet vurderes som stabil, og underskuddet er i hovedsak knyttet til planlagte vedlikeholdsprosjekter.

8.1 Lån og finansiering

Boligselskapets samlede pantegjeld ved utgangen av året var 27 028 558 kroner.

Låneopptaket er knyttet til finansiering av vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i eiendommen.

Rentekostnader i 2025 utgjorde 1 320 983 kroner.

8.2 Disponible midler

Disponible midler ved årsslutt var 1 292 120 kroner.

Nedgangen fra året før skyldes hovedsakelig investeringene i vedlikeholdsprosjekter.

8.3 Egenkapital

Regnskapet viser en negativ egenkapital på –21 785 894 kroner.

Dette skyldes regnskapsregler hvor eiendommen føres til historisk kostpris. Den reelle markedsverdien av eiendommen er betydelig høyere enn den bokførte verdien.

Styret vurderer derfor ikke dette som en indikasjon på svak økonomi.

8.4 Utleie næringslokale

Det jobbes aktivt med å finne ny leietaker (etter Villa Auguste) til det ene av våre to næringslokaler.

9. Videre arbeid i 2026

Styret vil i 2026 prioritere:

- videre arbeid med vedlikeholdsplanen
- oppfølging av fuktproblematikk i kjeller
- utskifting av brannvernutstyr
- videre utvikling av uteområdene
- stabilisering av økonomien etter et år med omfattende investeringer

Styret vil også fortsette arbeidet med god kommunikasjon med beboerne og oppfølging av tekniske forhold i eiendommen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 08.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS onsdag 01.04.2026 kl. 15:00 - Digitalt i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christin Pettersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 255.750,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i kjellere

Utrede kostnader ved en mulig utskifting av vinduer i kjellerne i Majorstuen Leiegaarde.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

5.2 Utskifting av felles kullgriller i bakgården.

Majorstuen Leiegårde AS går til innkjøp av et antall nye kullgriller av samme type og størrelse som de tidligere, tilsvarende antallet utslitte fellesgriller, med mål om at disse er på plass før sommersesongen begynner.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Oppdatering i vedtekter - kp 5 Vedlikehold og ansvar ved skade

Kp 5 - Vedlikehold og ansvar ved skade

Tillegg under punkt (10) - Det er ikke tillatt å lade batterier til el-sykkel eller sparkesykler i kjeller grunnet brannfare.

Ny oppdatert tekst:

(10) Det er ikke tillatt med frysere, kjøleskap, vaskemaskiner eller andre elektriske apparater i bodene. Det er ikke tillatt å lade batterier til el-sykkel eller sparkesykler i kjeller grunnet brannfare. Det er ikke tillatt å installere ekstra stikkontakter. Det er fra og med (dato for generalforsamling) ikke tillatt å installere varmtvannsbereder i boder. Aksjonærer som fikk tillatelse til dette før forbudet, må bytte bereder hvert 20. år. Berederen skal installeres av autorisert elektriker, og kopi av dokumentasjon må gis til styret. Det må også dokumenteres at aksjonær betaler for strømmen til berederen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.4 Tillegg i husordensregler

Styret ønsker derfor å ha med følgende tekst i husordensreglene:

"Plassering av i-sekk, container eller lignende på fellesareal er søknadspliktig. I søknaden skal det opplyses hvilken enhet i-sekken er tilknyttet, ønsket plassering og tidshorisont for utplassering.

I-sekken e.l. skal være i kontinuerlig bruk og kun stå oppstilt så lenge arbeidet pågår.

Dersom sekken ikke lenger er i aktiv bruk, skal henting bestilles uten ugrunnet opphold.

Den som setter ut i-sekken er ansvarlig for bestilling og betaling av henting."

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Christin Pettersen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Hun stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Nytt styre velger styreleder på konstituerende styremøte.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Indregard og Ole Karenus Engh velges som nye styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Indregard for 2 år.

Valgt ble: Ole Karenus Engh for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kirsten Moen velges til varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Kirsten Moen for 1 år.

Protokoll for Majorstuen Leiegaarde AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Truong (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Christin Pettersen (sign.)	10.04.2026

VEDTEKTER

for

Majorstuen Leiegaarde AS – Org.nr.: 921 306 792

Vedtatt på konstituerende generalforsamling med senere endringer, og sist på generalforsamling 24. mars 2024

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Aksjeselskapet Majorstuen Leiegaarde er et boligselskap med formål å drive eiendommen gnr 46 bnr 15 i tidligere Aker (Trudvangveien 29 - 43 og Hammerstad gt. 36 - 50) på vegne av aksjonærene med bruksrett til egen bolig i aksjeselskapets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor.
Aksjeselskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjekapital og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er kr 104 000,- fordelt på 416 aksjer à kr 250,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonær i selskapet.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjonærer som eier to aksjer har bruksrett til en leilighet på ett rom, tre aksjer har bruksrett til en leilighet på to rom, aksjonærer som eier fire aksjer har bruksrett til en leilighet på tre rom og aksjonærer som eier fem aksjer har bruksrett til en leilighet på fire rom.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.

(2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjonær
(1) En aksjonær har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor aksjeselskapet.

(2) Aksjeselskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjonær, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

(5) Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjonær har rett til å erverve aksjene.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Selskapets aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved salg.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Aksjene gir enerett til å bruke bolig i selskapets eiendom og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjonæren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

(4) En aksjonær kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) For boder i trapperom/ trappeoppgangene (gjelder byggene som ligger mot Gydas vei og Gardeveien) ligger eierskap hos aksjonær. I henhold til byggetegninger ser man at det opprinnelig har vært et toalettrom pr leilighet. Eierskap til disse ligger derfor hos aksjonærer. Aksjonær med tilgang til bod (toalettet rom) i gang eier denne og har samme ansvar for vedlikehold av denne som egen leilighet.

4-2 Bruksoverlating

(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person som nevnt i punkt2-1 (3)
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjonærens plikter overfor selskapet.

(5) Ved utleie er aksjonær pliktig til å søke om dette etter gjeldende rutiner. Søknad om utleie følger av borettslagsloven.

(6) Ved kortidsutleie må aksjonær skriftlig rapportere antall døgn fortløpende til styret.

5 Vedlikehold og ansvar ved skade

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjonær skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, porttelefon og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ordensreglene kan gi utfyllende bestemmelser om løpende vedlikehold.

Montering, endring eller fjerning av ildsteder kan kun utføres etter avtale med styret. Pipeløp ble rehabilitert i 2013 og det er ikke alle pipeløp som er i bruk og kan benyttes. Av/påkobling må skje forskriftsmessig for å ivareta brannsikkerheten i gården.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som sluk, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjonæren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjonær som har balkong på ytre fasade plikter å rense eventuelle sluk, måke snø og lignende. Reparasjoner og utskifting skal foretas

på en faglig forsvarlig måte, og dokumentasjon på dette kan kreves fremvist i ettertid. Alle arbeider som utføres på balkongene må først søkes om til styret.

(4) Aksjonæren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjonæren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.

(7) Aksjeselskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Der aksjonær har påført skade, eller denne har oppstått som følge av manglende vedlikehold, vil aksjonæren bli viderefakturert for egenandelen fra forsikringsselskapet.

(9) Alle kostnader som påføres aksjelaget som følge av utrykning fra brannvesenet, eller andre handlinger som gir aksjelaget utgifter i forbindelse med brannvarslingsanlegget, viderefaktureres ansvarlig aksjonær. Aksjonærer plikter å kjenne til hvordan anlegget fungerer. Alle endringer som berører brannvarslingsanlegget må søkes om til styret.
Aksjonær skal belastes egenandel og aldersfradrag i forsikringssaker.
Det er ikke tillatt å fjerne hele eller deler av bærevegg.

(10) Det er ikke tillatt med frysere, kjøleskap, vaskemaskiner eller andre elektriske apparater i bodene. Det er ikke tillatt å installere ekstra stikkontakter. Det er fra og med (dato for generalforsamling) ikke tillatt å installere varmtvannsbereder i boder. Aksjonærer som fikk tillatelse til dette før forbudet, må bytte bereder hvert 20. år. Berederen skal installeres av autorisert elektriker, og kopi av dokumentasjon må gis til styret. Det må også dokumenteres at aksjonær betaler for strømmen til berederen.

(11) For installasjon av lufteventil mot bakgård må det søkes styret. Det skal utføres ihht. til fastsatte spesifikasjoner slik at det blir enhetlig og riktig utført. I prosessen må det sendes dokumentasjon på valgt løsning og hvem som er utførende part til styret.

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Aksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjonær.

Selskapet kan kreve erstatning for tap som følge av at en aksjonær ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til punkt 5-1 og 5-2 (1) annet punktum (Jfr. borettslagsloven § 5-13).

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Aksjeselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonæren. Alle endringer som berører luftekanaler og lufteventiler må søkes om til styret. Alle leiligheter skal ha luke til felles luftekanal. Den skal til enhver tid stå åpen, med mindre det foregår arbeid som krever at den lukkes. Det er ikke tillatt å koble mekanisk vifte til luftekanal.

(3) Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner

med unntak av varmekabler.

(4) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjonæren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(6) De orginale vinuene fra 1916 I Hammerstads gate 42 H0201 (enhetsnummer 94) skal bevares som de er, enten i sin originale plassering, eller ved bytte til nye vinduer som er lagret på loftet. Det er tillatt å male de originale vinduene. Styret skal ved bytte av vinduer ta ansvar for at vinduene, inkludert karmer, fjernes uten å ødelegges, pakkes forsvarlig inn, merkes (med original plassering og informasjon om at de skal bevares i henhold til vedtektene), og settes på loftet.

(7) Ved en fasaderehabilitering skal styret konsultere fagfolk med kompetanse innen fargesetting av historiske murgårder, og valgte farger skal være tilpasset byggets stil og byggeår. Originale dekorelementer skal bevares. Utvendige trapper i terrazzo skal bevares og tilbakeføres der de har blitt dekket med andre materialer. Ved bytte av ytterdører skal det settes inn tilnærmet kopier av de originale dørene (se bilder og tegninger). Ved bytte av vinduer skal det settes inn tilnærmet kopier av de originale vinduene. Kjellervinduer skal holdes ved like fremfor å byttes.
Ved oppussing av oppganger skal originale bygningselementer bevares (fortrinnsvis gelendre og terrazzo) og det skal tilstrebes å tilbakeføre oppgangene til sin opprinnelige fargesetting og materialbruk.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonærens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Aksjeselskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjonæren den til en hver tid gjeldende

forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Aksjeselskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra forholdet til aksjeselskapet, har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Aksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med minst et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. To av styrets medlemmer skal være på valg på hver ordinære generalforsamling.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant i selskapets eiendom,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Ved styreleders fravær trer nestleder i hans sted.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i aksjeselskapet utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to aksjonærer som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjonærene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en aksjonær ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell orientering om budsjett

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksje kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen som fremlegger en skriftlig og datert fullmakt.
Aksjeeier har rett til å ha med rådgiver, og kan gi talerett til denne.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til selskapet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte og forretningsfører i aksjeselskapet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i selskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse aksjonærer eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjonærer eller selskapet.

11 Kommunikasjon mellom styret og aksjonær

11-1 Elektronisk kommunikasjon
(1) Kommunikasjon mellom styret og aksjonærene, herunder innkalling til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, kan foretas per mail. Det er den enkelte aksjonær sitt ansvar at styret til enhver tid har riktig mailadresse til aksjonær. De som ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon kan gjøre dette ved å varsle styret.

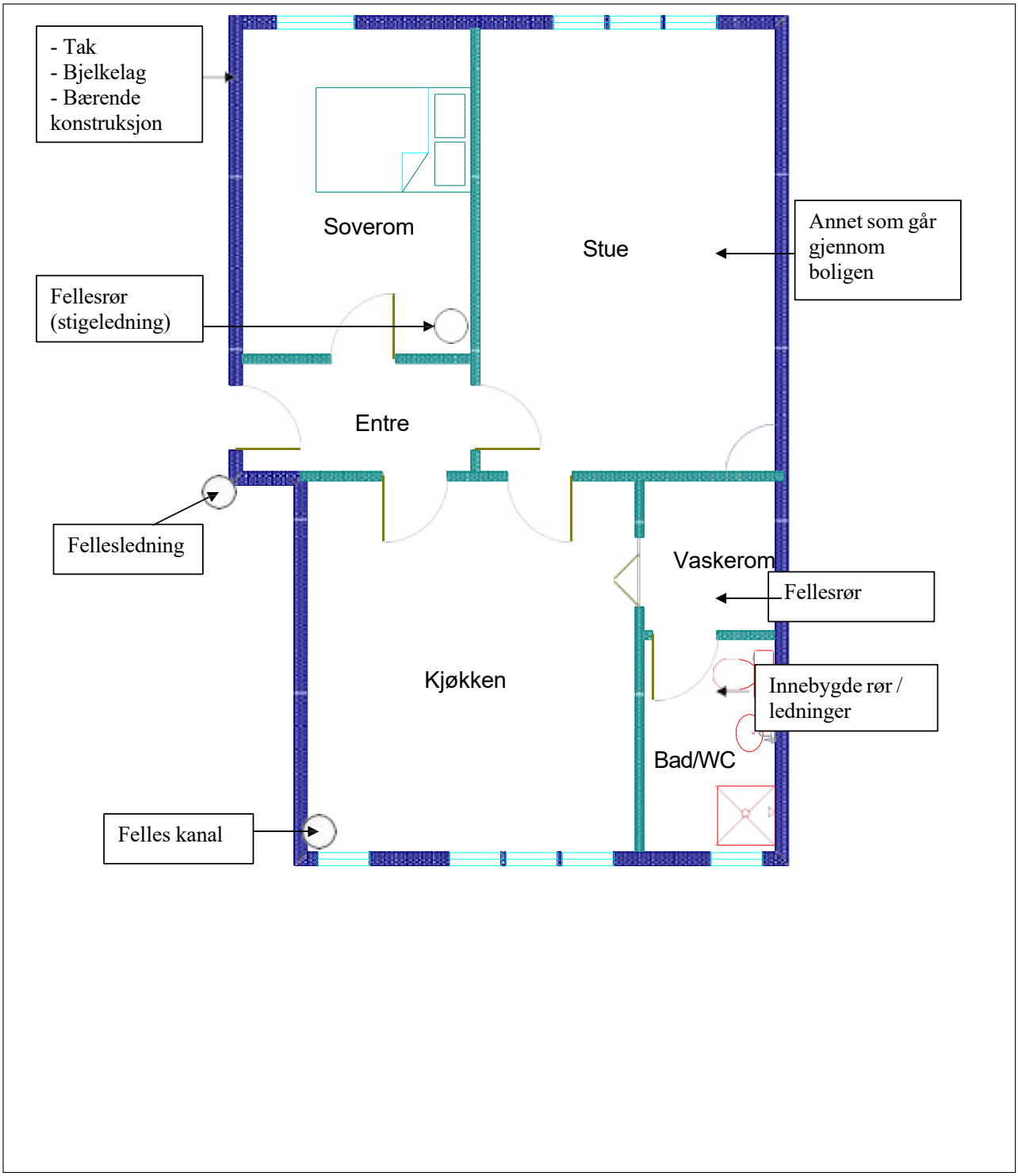
12 Vedtektsendringer og forholdet til aksje- og borettslov

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i aksjeselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

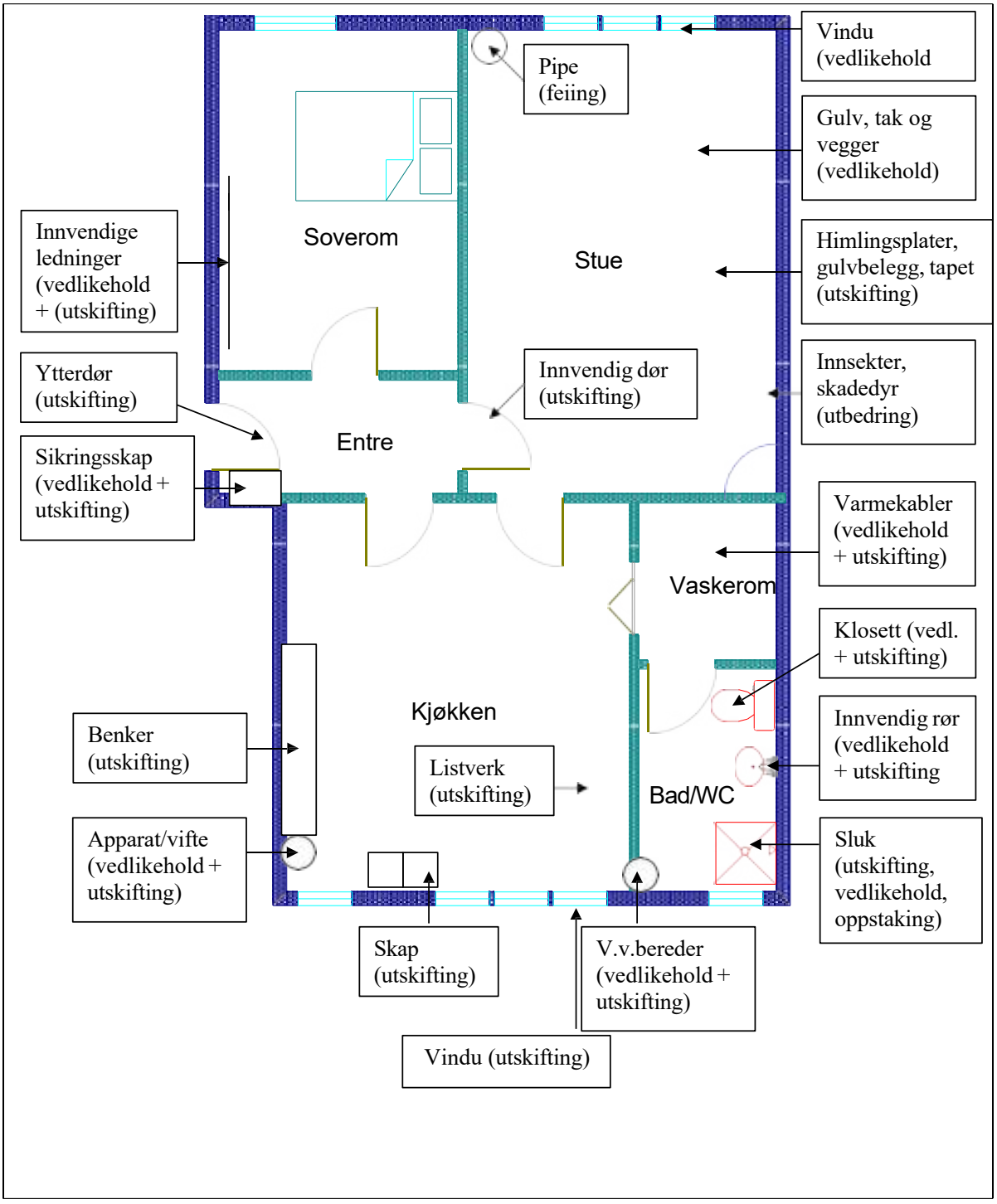
12-2 Forholdet til aksje- og borettslagslov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kap.5 og § 13-5.

Ved eventuell motstrid går reglene i borettslagsloven nevnt ovenfor foran aksjelovens regler.

AKSJESELSKAPETS VEDLIKEHOLDSANSVAR



AKSJONÆRENS VEDLIKEHOLDSANSVAR



ORDENSREGLER

for

MAJORSTUENS LEIEGAARDE A/S

fastsatt
24.04.2023

1. Innledende bestemmelser

Vi bor i et fellesskap med alt hva det innebærer på godt og vondt. Det er derfor helt nødvendig at vi har regler å forholde oss til.

Den viktigste regel er at hver og en viser hensynsfullhet, omtanke og godvilje i sitt forhold til medaksjonærer og de som er satt til å ivareta gårdens tarv. Vis vanlig hensyn!

Det er i alles interesse at reglene blir fulgt, og at leilighetene og aksjeselskapets eiendom holdes i orden, og ikke brukes slik at andre sjeneres.

Alle har plikt til å gjøre seg kjent med vedtektene, ordensreglene og annen informasjon som har med boforholdet å gjøre.

2. Bruk av leilighetene

2.1 Aksjonæren, husstandsmedlemmer, fremleietakere eller noen som er i deres tjeneste, plikter å rette seg etter de instrukser som til enhver tid blir gitt for å opprettholde ro og orden.

2.2 Den enkelte aksjonær er ansvarlig for skade han/hun påfører eiendommen.

2.3 Leilighetene må ikke brukes slik at det oppstår ubehageligheter for andre aksjonærer. Fra kl 23.00 til kl. 07.00 må det tas særlig hensyn, slik at andre aksjonærer ikke sjeneres. Bruk av radio, TV, musikkinstrumenter, musikkanlegg, vaskemaskin o.l må derfor ikke finne sted slik at det går ut over naboene.

Naboene bør varsles dersom en aksjonær planlegger å ha en fest eller lignende.

2.4 Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning av styret og alle berørte naboer.

2.5 Aksjonæren må sørge for at alle rom holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Ved bruk av vaskemaskin eller oppvaskmaskin i leiligheten må det sikres at det ikke oppstår vannlekkasje.

Aksjonæren plikter å utbedre eventuelle skader samt svare for erstatning dersom skade skulle oppstå. For informasjon om selskapets håndtering av forsikringssaker, ta kontakt med en representant fra styret.

2.6 Ved installasjon eller oppussing av bad skal våtromsnormen følges. Alt arbeid må utføres på en faglig forsvarlig måte. Styret anbefaler aksjonæren å be håndverkere om skriftlig garanti.

3. Fellesarealene

3.1 Aksjonærenes private eiendeler må ikke under noen omstendighet plasseres i fellesarealene. Som fellesarealer regnes indre gård, plenområdene rundt ytre gård, brannbalkonger, tørkeloft, kjeller, oppganger og vaskerier.

Dersom private eiendeler skulle befinne seg i fellesarealene, kan disse fjernes av styret uten forvarsel og for eierens regning.

3.2 Parkering samt vask og stell av motorkjøretøyer på gårdsplassen er forbudt. Parkeringsforbudet er påbudt av hensyn til utrykningskjøretøyer.

Parkerte motorkjøretøyer vil bli borttauet uten varsel og for eiers regning og risiko.

Parkering av motorsykler/moped inne i gården må avtales med styret. Motoriserte sykler skal da trilles inn og ut av gårdsplassen.

3.3 Sykler skal stå i sykkelstall og på merkede plasser.

Sykler som parkeres på andre steder vil bli fjernet av vaktmester, og kan utleveres mot et gebyr innen 2 (to) måneder fra fjerning..

3.4 På brannbalkonger og verandaer, i trappeoppganger og fra vinduer er det forbudt å banke eller riste tepper, tøy etc. Likeledes er all klestørk på, i eller utenfor nevnte steder forbudt.

3.5 Mating av fugler skal ikke forekomme.

3.6 Sigarettstumper, papir m.m. skal ikke kastes ned fra balkonger, brannbalkonger, utenfor inngangsdørene eller ellers i indre gård.

3.7 Styret skal kontaktes *i forkant* dersom en aksjonær ønsker å skifte ut dører, vinduer mv.

3.8 Dersom en aksjonær volder skade på fellesarealene, kan selskapet kreve utgifter til reparasjon/utbedring erstattet.

3.9 Aksjonær har ansvar for innhold i egen bod. Ved behov for fjerning av uønsket innhold i bod ligger ansvaret for dette hos aksjonær.

4. Kjellerlokaler

4.1 For å unngå fukt og råte må ikke papir, tepper o.l plasseres på gulvet i kjellerbodene.

4.2 Lett antennelige materialer må ikke oppbevares i kjellerlokalene.

4.3 Det er ikke tillatt å kle inn murvegger i kjeller eller gulv med plater. Det er ikke tillatt å male murvegger i kjeller med malingsprodukter som hindrer veggen i å puste. Malingstyper som kan benyttes ved maling av murvegg i kjeller er kalk- eller silikatmaling.

5. Vaskerier og tørkeplass

5.1 Alle som bruker vaskeriene må følge forskriftene for bruken av anleggene. Den enkelte aksjonær plikter å rengjøre vaskerier og tørkerom etter bruk. Respekter andres vasketider.

5.2 Tørkeplassen anvendes til tørking av vasketøy. Banking av tepper og klær skal foretas på stativene i portalene.

6. Husdyr

Det er tillatt med inntil to hunder/katter per leilighet uten å søke til styret. Dersom et kjæledyr er til sjenanse kan styret kreve at det flytter. Hunder skal ikke luftes i bakgården med det formål at de gjør fra seg. Eier må til enhver tid ha kontroll på hunden sin.

7. Andre plikter

7.1 Aksjonæren er ansvarlig for at nøkler som går til gårdens dører ikke kommer uvedkommende i hende. Nøkler fås kjøpt av styret.

7.2 Gatedører og dører til kjeller og loft skal være låst til enhver tid. Dette for å hindre at uvedkommende tar seg inn i oppgangene og begår innbrudd/brannstiftelse etc. Uvedkommende er alle som du ikke kjenner, også personer som hevder at de skal legge reklame i postkassene.

7.3 Aksjonæren plikter så snart han/hun oppdager en skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre selv, å melde dette til selskapets styre. Eksempler på dette er vaskemaskiner i vaskeriet, trappeneser, lyspærer, dørlåser o.l.

7.4 Det er ikke tillatt å sette opp utvendige persienner, flaggstenger, antenner og lignende på gårdens fasade.

7.5 Maling av fasaden**,** balkonger og vinduer utvendig, samt gårdens fellesareal forøvrig, er ikke tillatt. Dersom en aksjonærs handlinger gjør det nødvendig å male i fellesarealene, skal dette utføres av leverandør innleid av styret. Aksjonær vil deretter bli viderefakturert.

7.6 Postkassene skal kun ha navneskilt på samt evt. ønske om ikke å motta reklame.

7.7 Alt avfall må emballeres godt (aske innpakkes) og legges i søppelkassene. Større kasserte gjenstander er det er ikke tillatt å sette ved søppelkassene. Renholdsverket har ikke plikt til å ta med slike ting. Aksjonærene må derfor sørge for å fjerne dette selv.

Når aksjonæren flytter, plikter han/hun å kvitte seg med eget avfall på søppelfylling eller gjenvinningsstasjon.

Papir som skal resirkuleres legges i egne beholdere.

7.8 Ved innmelding av forsikringssak som mulig dekkes av Borettslagets Bygningsforsikring må denne meldes skriftlig til styret på styrets e-post.

8. Tvister mellom aksjonærene

8.1 Den enkelte beboer i Majorstuen Leiegaarde AS oppfordres til å ta del i boligselskapets aktiviteter. For at hver enkelt skal trives, er det viktig å ta hensyn til hverandre – til felles beste.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig.

Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt og mellom de enkelte aksjonærer.

Oslo 14/9-05

Styret i Majorstuens Leiegaarde AS

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i aksjeselskap

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på aksjelaget og aksjenr)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

Boligopplysninger
- Full pakke, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr
- Bolig: **kr 6.725,-** inkl. mva.
- Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag: **kr. 1.408,-** inkl. mva
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Andre gebyrer
- Transportgebyr partialobligasjon – **kr 2.340,-** inkl. mva
- Notering av pant – **kr 3.313,-** inkl. mva

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg

SIST ENDRET 02.01.2026

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

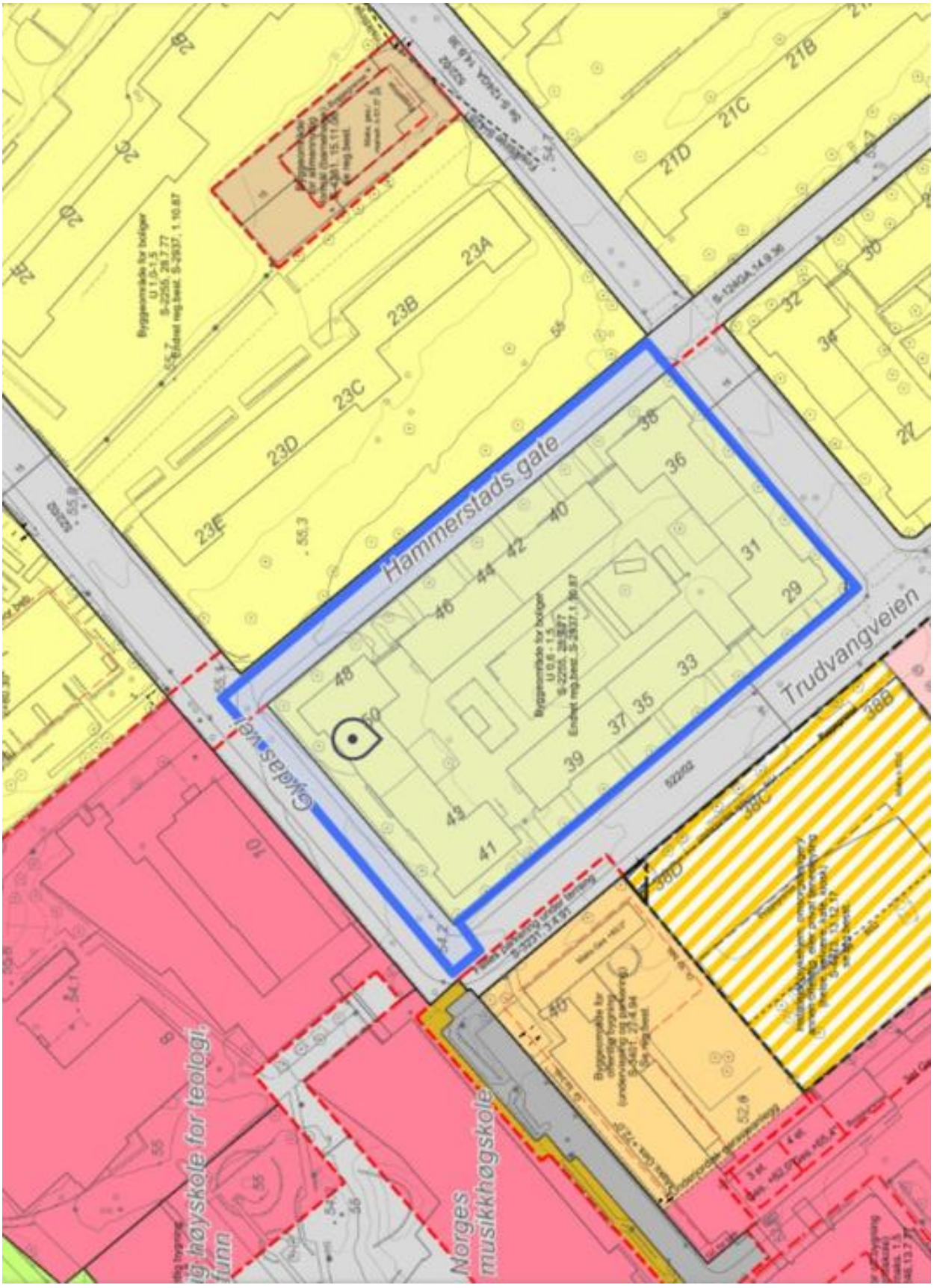
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Hammerstads gate
Trudvangveien
Gyldenskjoldsvei
Norges musikkhøgskole
23A
23B
23C
23D
23E
21B
21C
21D
36
40
42
44
46
48
50
31
29
33
37
35
39
43
41
38B
38C
38D

Gnr. 46 Bnr. 15

Hammerstads gt. 48-50

Jnr. 1914-664

Boligblokk (Bygn. 5)

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 664-1914
Bilag 1

Anmerk.: Bygn. H. Mathisen

4613

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningshus no 5

Eier: A/s Majorstuens Leiegaarde

paa gr.-no. 46 br.-no. 11 pars. av Kirkeveitomterne

Parcel no. til gate no.

Indlevert 25 november 1914 Attestert 26/11-14

REGULERINGSSJEFEN
547-B-1914
AKER

Ovetsendes hrr. overingenioren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 25 november 1914.

Joh. S. Munch

547-B. Tilbakesendes bygningsvæsenet med bemerkning at kvartalet kun skal deles i 4 tomter, - hvorfor de paa situationsplanen med blaat indtegnede delelinier. Der henvises til den paa situationsplanen indtegnede byggelinie, som maa befølges. Utstikkbestemmelser og forskrifter for gatearbeidets utførelse vedlegges. - Gatens skal - efter formandskapets bestemmelse - oparbeides i regulert bredde. —

Akers overingeniørkontor, den 4. december 1914.

E. Loffeng.

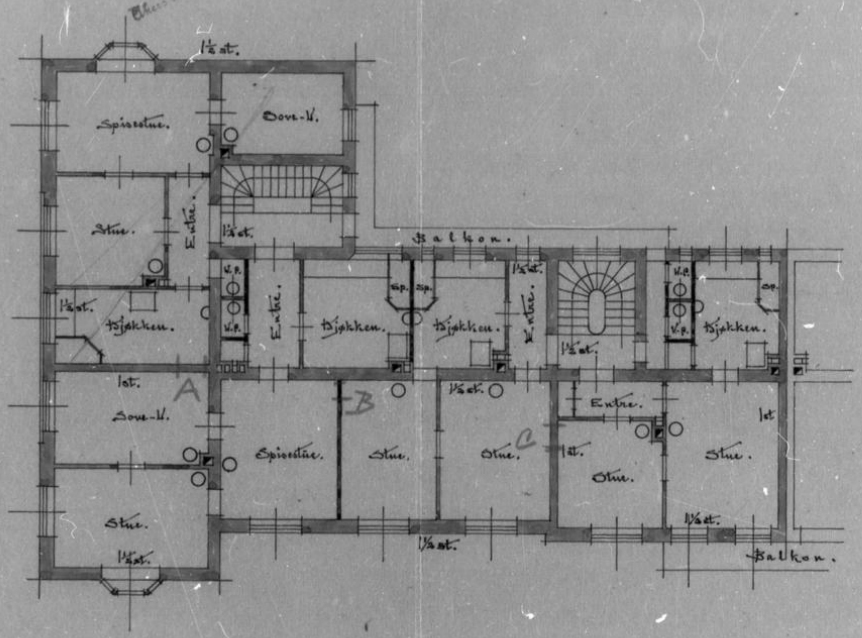
V

Bl. 4.

BYGNINGSCHEFEN
I ... II
J.-No. 664. 1914
... 6

„Majorstuens Leiegaarde"

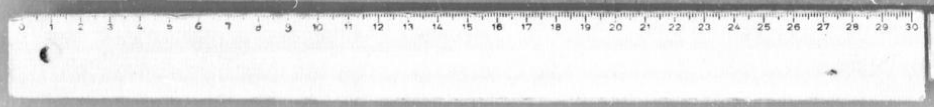
Bygning Nr. 5.



„Plan av II-III-IV etage."

5m. 4. 3. 2. 1 0 5. 10 Meter.

Carl A. Aaman
November 1914.



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
46/15 Hammerstadgt. 50.	70/1903	1.
Arbeidets art: Innredning dusj- og w.c.rom 2. etasje.	Innlevert: 7.7.70	
Bygningens art:		
Byggherre: H.Simle og E.Wozan, Hammerstadgt. 50 II, Oslo 3.		
Byggemelder: Magne Björndal, Aurskoggt. 5, Oslo 6.		

Dato 26. august 1970. FG/RS

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

Kravene i helserådets uttalelse av 27/7-70 må følges. Konferer vedlagte gjenpart.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

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

J.S. Platou
fung.

Finn Giertsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Innredning av dusj og w.c.-rom i 2. etg.

Adresse: Hammerstadgaten 50.

Matr.nr.: gnr. 46, bnr. 16.

Lnr.: 70/1903

Byggherre

Ansvarshavende

Herrene H.Gimle og E.Woxen
Hammerstadgaten 50 II etg.

OSLO-3.

Tømmermester Magne Björndal
Aurskoggaten 5

OSLO-6.

HB/NU.

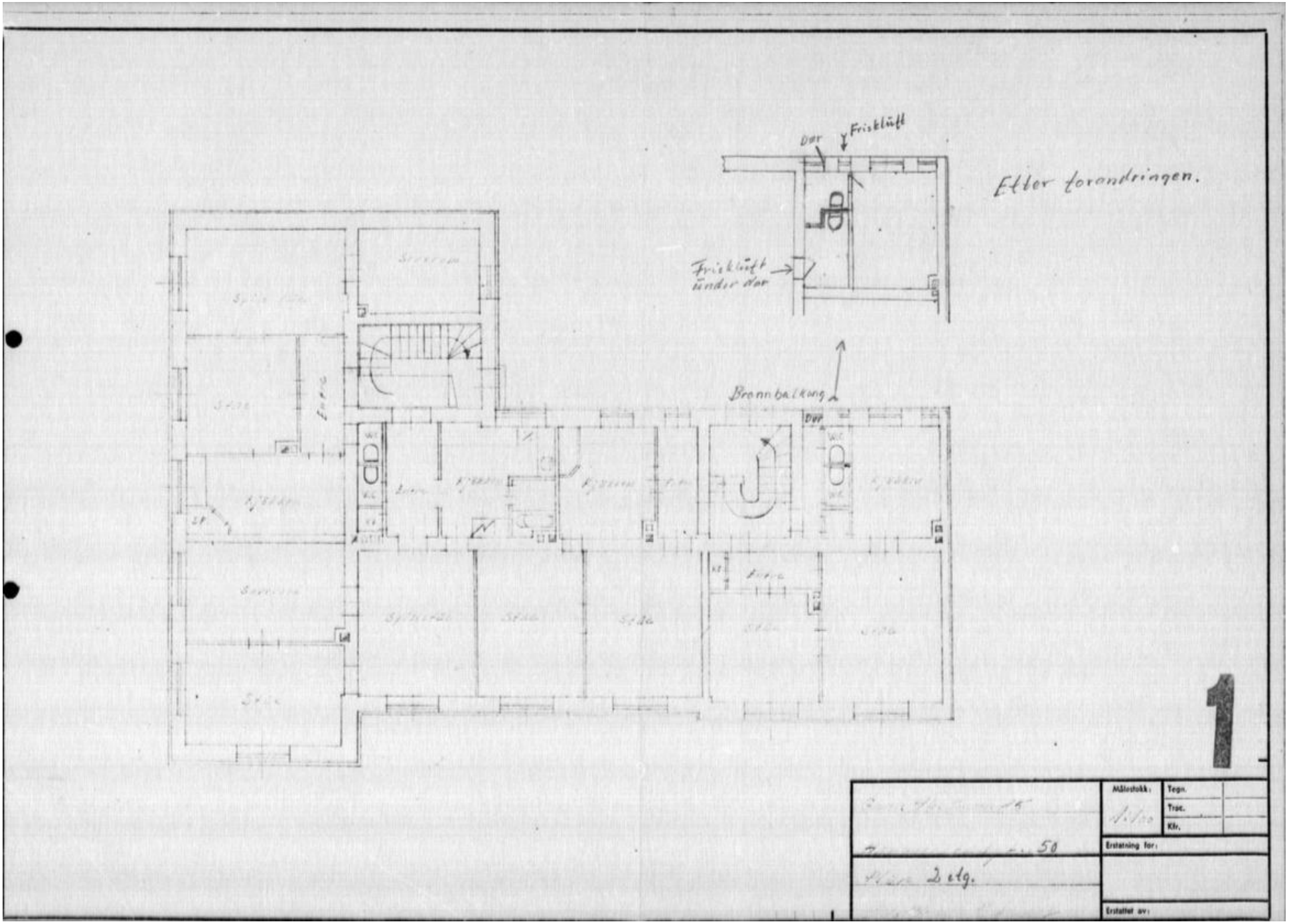
Dato
15. januar 1971.

Det meddeles at man ved siste berettigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt nødvendige arbeider av rømmen og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


Dør
Friskluft
Friskluft under dør
Brannbalkong
Etter forandringen.
1
Målestokk:
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.10.2024
Anne Efjestad	201517817 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: HAMMERSTADGATA 36-50-TRUDVANGVEIEN 29-43
Eiendom: 46/15
Tiltakshaver: MAJORSTUEN LEIEGAARDE AS
Søker: RAMBØLL NORGE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Hammerstadgata 36-50-Trudvangveien 29-43

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av dører og vinduer, mottatt 01.10.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517817			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversiktskart			3/4
Tegning med markering av dør og vindu			3/5
Fasade mot gårdsplass 1			3/9
Fasade mot gårdsplass 2			3/10

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 01.10.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

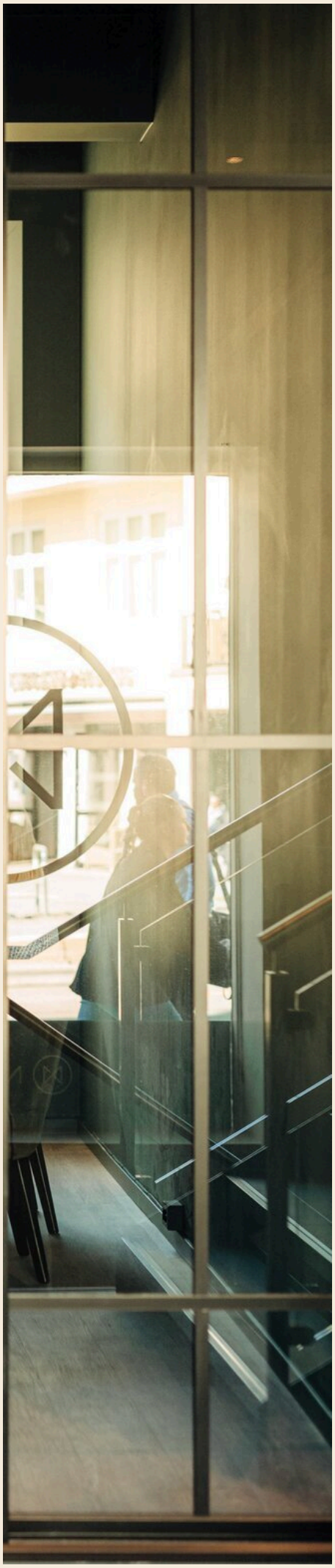
Kopi til:
MAJORSTUEN LEIEGAARDE AS, Postboks 8944 Youngstorpet, 0028 OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0502/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hammerstads gate 50 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762