

Hammerstads gate 50



Velkommen til

Hammerstads gate 50



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

Majorstuen

Lys & gjennomgående 2-roms m/ brannbalkong. Vinduer 2016, peis og god takhøyde. Sentral & tilbaketrukket beliggenhet

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	209 502,-
Omkostninger	12 060,-
Totalpris	5 721 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 424,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1916

Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Christoffer Fraurud hos Nordvik har gleden av å presentere en lys og romslig 2-roms leilighet med god takhøyde (2,80 meter), store vinduer og godt lysinnslipp. Leiligheten er beliggende i byggets 4. etasje, og har en tilbaketrukket, samtidig sentral beliggenhet på Majorstuen. Her bor du med kort avstand til dagligvarebutikker, rekreasjonsområder og gode kollektivforbindelser.

Fremtredende kvaliteter:

- Store, klassiske vinduer gir godt med lysinnslipp
- Brannbalkong m/adkomst via bad
- Gjennomgående planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Hyggelig peisovn (pipeløp rehabilitert m/stålrør 2014)
- Rørfornying 2025
- Disponerer 2 boder
- Veldrevet boligselskap
- Flott og opparbeidet felles hage

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	65 kvm

Beskrivelse

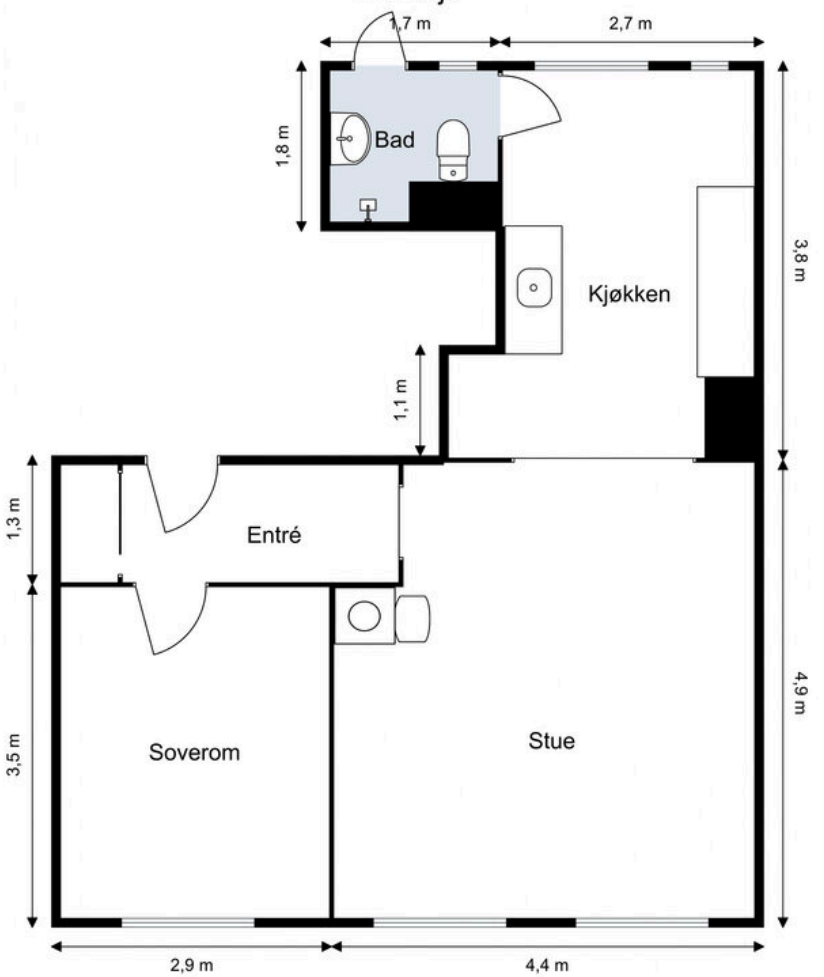
Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, soverom, kjøkken, bad, stue
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod nr. 130
Total BRA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO

4. Etasje

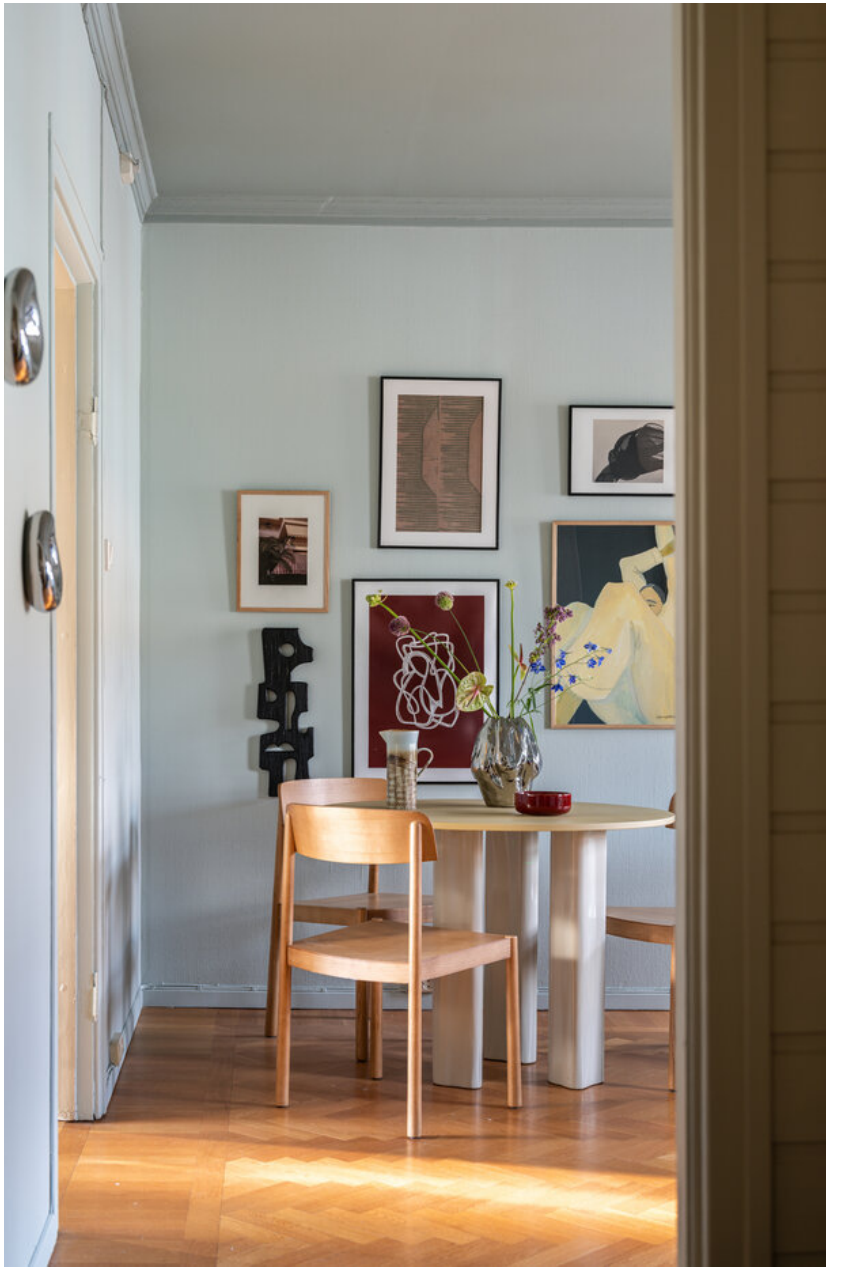


Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




































50

Informasjon

Hammerstads gate 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0277/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Sondre Nilsen Rødevand

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
209 502,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 709 502,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 217,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
8 843,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 060,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 360,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 721 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 730 862,- (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
4

Antall soverom
1

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

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, soverom, kjøkken, bad, stue
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod nr. 130

Total BRA: 9 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod på ca. 5 kvm gulvareal.
- 1 kjellerbod på ca. 9 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Lys og trivelig stue nymalt i 2025. Rommet oppleves luftig og innbydende med god takhøyde (2,80 meter) og to store, klassiske vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har en gjennomtenkt planløsning med gode møbleringsmuligheter - her er det plass til både en hyggelig sofagruppe med tilhørende møblement og et spisebord for sosiale måltider. En peisovn varmer godt på kaldere høst- og vinterkvelder.

Kjøkken:
Separat kjøkken med plass til et lite spisebord. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Over benkeplaten er det fliser og belysning som både gir et funksjonelt og helhetlig uttrykk. Ventilator med kullfilter over kokeplass, samt overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Praktisk nisje med opplegg for vaskemaskin gir en effektiv og plassbesparende løsning.

Bad:
Eldre, flislagt baderom med klosett, servant og dusjarmatur. Naturlig ventilasjon og himling med malte plater. Vegger og gulv er belagt med fliser. Det må påregnes oppgradering av badet, og som strakstiltak anbefales montering av dusjkabinett. Se punktet om tilstandsgrader for nærmere informasjon.

Soverom:
Svært romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det plass til å sette fra seg sko og henge yttertøy, samt en praktisk, plassbygd skapløsning som sørger for effektiv oppbevaring.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Pipeløp ble rehabilitert med stålrør i 2014 i sameiets regi.
- Utskiftning av vinduer og ytterdører til alle leiligheter i 2016 i sameiets regi.
- Lokal utbedring av noe krakelert murpuss bak ildsted og i soveromstak i 2025 av Interior Expert AS.
- Rørfornying i 2025. Arbeidet er utført av Olimb på oppdrag fra sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rengjøring og maling av tak i 2025 av Interior Expert AS. Utskiftning av toalett i sameiets regi i 2025. Har selv lagt ny silikonkant rundt sluk i 2025.

- 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?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløp ble rehabilitert med stålrør i 2014 i sameiets regi. Utskiftning av vinduer og ytterdører til alle leiligheter i 2016 i sameiets regi. Lokal utbedring av noe krakelert murpuss bak ildsted og i soveromstak i 2025 av Interior Expert AS.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av lysbryter på kjøkkenet av EM Elektriker'n Majorstuen AS i 2025.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Begrenset kontroll - kun tilknyttet arbeidet som EM Elektriker'n Majorstuen AS har utført.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomfører rørfornying av gårdens avløpsrør. Utført i Hammerstads gate 50 i 2025 av Olimb Rørfornying AS. Har på egenhånd skiftet vannlås under vask på badet i 2025.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja. Beskriv: Observert noe svertesopp i det ene hjørnet i taket på badet og nederst i et hjørne på en soveromsvegg bak et klesskap som har vært festet til veggen, og som har vært til hinder for ventilasjon. Noe krakelert, gammel murpuss i soveromstaket. Alt er utbedret.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel

dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Noe krakelert murspuss rundt pipegjennomføring som har blitt utbedret i 2025.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Beskriv: Elektrikeren som skiftet bryter i 2025 mente at ett av to taklampepunkter på kjøkkenet må forsterkes.

Bygningssakkyndig

Sigurd Løvehaug Unnestad

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 2016.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags glass til brannbalkong.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er felles brannbalkong tilknyttet leiligheten, Dette er et område som ikke kan møbleres. Anbefaler at det innhentes dokumentasjon på bruk av balkongen.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag.
Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk. Funksjon og tetthet er ikke kontrollert.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er slark i dørhåndtaket til våtrom.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Anbefaler at dørhåndtak justeres eventuelt byttes.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert fuktsvellinger på innredningen under vasken.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. For bedre tilstandsgrad må skadede overflater byttes.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstanden er basert på synlige deler. Skjulte strekk og tilkoblinger er ikke vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er utført rørfornying, men dette er ikke på innvendig avløpsrør i leiligheten. Tilstanden er basert på synlige deler. Skjulte strekk og tilkoblinger er ikke vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Tiltaket bør gjennomføres ved neste utskifting eller ved service av fagperson.

Elektrisk anlegg
Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).
Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

TG3
Etasje - Bad - Generell
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant og dusjarmatur. Naturlig ventilering.

Vurderingen er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep. Det kan forekomme skjulte fukt- eller lekkasjeskader som ikke lar seg påvise uten inngrep. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder, sprekte fliser, riss/sprekker i fuger og manglende tettesjikt.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Anbefaler at det settes inn et dusjkabinett som ett strakstiltak, skal tilstandsgraden bli bedre må våtrommet pusses opp i sin helhet.

TGIU
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er felles brannbalkong tilknyttet leiligheten, Dette er et område som ikke kan møbleres. Anbefaler at det innhentes dokumentasjon på bruk av balkongen.

Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk. Funksjon og tetthet er ikke kontrollert.

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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.

Å leie ut/bruksoverlate deler av leiligheten, mens aksjonæren selv bor i leiligheten, er tillatt iht vedtektene.
Bruksoverlating av hele leiligheten, også gjennom Airbnb, uten å søke styret om godkjenning, er ikke tillatt.
Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
Søknad om bruksoverlating skjer gjennom gårdens administrasjonssystem Bonabo.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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
Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 424,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, nedbetaling av andel fellesgjeld (avdrag og renter), kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsfører og generelle driftskostnader m.m.

Felleskostnader:
Felleskostnader drift: 2 175,-
Renter felleslån: 1 107,-
Avdrag felleslån: 1 92,-
Renter felleslån: 4 337,-
Renter felleslån: 3 154,-
Avdrag felleslån: 4 270,-
Avdrag felleslån: 3 79,-
Tilleggsytelser: Internett: 220,-

Laget har nettopp gjennomført en stor renovering av avløpsledningene. Det kan medføre en økning i fellesutgifter fra neste år av. Usikkert hvor stor økningen blir men anslag er under 500kr.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som betales via fellesutgiftene, må det påregnes kostnader for varmtvann, fyring, strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 438 062,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 752 248,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Internett:
- Internett (fiber) leveres av GlobalConnect.

- Grunnhastigheten er 1000/1000 Mbps Collective (1000/1000) følger med, og er inkludert i fellesutgiftene. Disse tre wifi-enhetene (fibermodem + 2 routere) skal gå fra eier til eier i aksjelaget.

Kabel-TV:
TV kan bestilles i tillegg fra bl. a. RiksTV. Dette gjøres via siden til GlobalConnect.

Her er avtalene for RiksTV (per 09.02.2025)
- Kollektiv TV-boks/0krper mnd./0kri etablering
- SportsPakken/359krper mnd./0kri etablering
- RiksPakken/521krper mnd./0kri etablering
- FleksiPakken/299krper mnd./0kri etablering
- StrømmePakken/359krper mnd./0kri etablering

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Majorstuen Leiegaarde AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921 306 792. Majorstuen Leiegaarde AS består av 128 boliger og 2 næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Aksjelaget har en egen hjemmeside: www.majorstuenleiegaarde.no

- TV og bredbånd - RiksTV og HomeNet
- Vaktmestertjenester - Espen Lie Eiendom AS
- Trappevask - Majorstuen Rens og Renhold
- Fellesvaskeri - Kan bli nedlagt
- Aksjelaget leier ut to næringslokaler
- Pliktig dugnadsoppmøte
- Sykler skal stå i sykkelstall og på merkede plasser
- Styret skal kontaktes i forkant dersom en aksjonær ønsker å skifte ut dører, vinduer mv.

Informasjon om brannvarslingsanlegget :
Aksjelaget har et felles brannvarslingsanlegg som driftes av Elotec. Alle fellesområder og leiligheter har en detektor som er direkte koblet til brannvesenet. Det er en avstillingsbryter i hver leilighet, som skal forhindre unødvendige utrykninger. I hver oppgang finnes det en branntavle, som kun brannvesenet og Elotec har lov til å trykke på. Når brannalarmen utløses står det på alle tavlene hvor alarmen har gått. Sjekk både adresse og etasje, for alle tavlene viser det samme bildet. Når alarmen har gått i hele bygget er det for sent å hindre utrykning fra brannvesenet. Brannvesenet håndterer avstilling av alarmen når de kommer

Styret opplyser følgende pr. oktober 2025: Det er ikke vedtatt eller planlagt ytterligere påkostninger som kan medføre høyere felleskostnader. Laget har nettopp gjennomført en stor renovering av avløpsledningene. Det kan medføre en økning i fellesutgifter fra neste år av. Usikkert hvor stor økningen blir men anslag er under 500kr.

Balkongdør til brannbalkong:
Status fra styret: Styret bekrefter at de som ønsker, vil få muligheten til å etablere dør ut til brannbalkong. Kostnaden vil dekkes gjennom en engangsinnbetaling per enhet. Prisen er foreløpig ikke endelig bekreftet, men estimatest for ca. 2 år siden var på rundt ca. 70 000 kr.

Diverse:
Oppussing:

- Endel tiltak krever godkjenning fra styret. Dette gjelder alt som berører fasade, rør, brannskiller, pipeløp, ventilasjon etc.
- Det er ikke tillatt for håndverkere å kjøre inn i gården med mindre de skal losse av tungt verktøy el.l. Ved behov for at håndverkere parkerer må det søkes om tillatelse fra styret. Det samme gjelder dersom du har behov for container.
- Boder er fellesområde, som aksjonærer kun disponerer. Det vil si at det ikke er tillatt å gjøre endringer utenom å sette opp hyller o.l uten å søke styret først. Husk at det kan være branntetting i boden din, som ikke må ødelegges. Det er ikke tillatt med vaskemaskiner, frysere etc. i bodene.

Nedenfor er en liste over vedlikeholdt det utførte vedlikeholdet og de ferdigstilte prosjektene:

2025
- Rørfornying av gårdens avløpsrør påbegynt. Prosjekt beregnet ferdig etter sommeren 2025. Se fane for rørprosjekt for mer informasjon.

2023
- Vedlikehold på loftsvinduer gjennomført.

2018
- Byttet låsesylinder til alle ytterdører i oppgangene.

2015/2016
- Utskifting av vinduer.
- Utskifting av ytterdører til leilighetene, samt kjeller og loft, til godkjente branndører.
- Brannsikring av hele eiendommen uført av Oslo Brannsikring AS. Installasjon av seriekoblet brann-/røykvarslere i hele gården, inkl. leiligheten, koblet direkte til OBRE.

2014
- Pipeløp rehabilitert med stålrør. Noen få pipeløp som ikke var i bruk ble ikke rehabilitert. Styret har oversikt.

2000
- Nytt tak
- Fasaden ble malt

1990
- Brannbalkonger ble utbedret og utvidet

Løpende vedlikehold gjennomført 2024:
- Forlengelse av takrenner for å få overvann lengre unna husvegger, og for å unngå direkte inntrenging i kjeller.
- Utbedring av ødelagte vannkraner ute, og mindre skader i trappeoppganger.
- Flere vedlikeholdsoppdrag i fellesvaskerier.
- Flere utbedring av feil i calling og døråpningssystem.
- Sikring av plen i Trudvangveien etter at det ble sådd i våres.
- Oppgradering av utearealer med nye busker og planter. Befaring med gartner for tilbud på beskjæring av busker.
- Nye “parkering forbudt”-skilt er kjøpt og montert.
- Generelle vaktmester oppgaver og oppfølgning av vaktmester.
- Reparasjoner av vaskemaskiner i fellesvaskerier
- Løpende avtale med firma som følger opp rotter. Tiltak iverksettes ved behov.
- Gjenopptatt arbeidet med PBE og konsulent for å få på plass ferdigattest for vinduene som ble skiftet ut i 2015. Ferdigattest er nå godkjent og byggesaken er formelt avsluttet hos PBE.
- Det er lagt ned mye arbeid med tegninger og informasjon i forhold til mulighet

for å søke om å opparbeide nye utganger til bannbalkongene. Det er utarbeidet tilbudsgrunnlag og arrangert tilbudsbefaringer med ulike tilbydere
- I bygg Hammerstadsgate 40-46 ble fuktsikring med kapillærsikring ferdigstilt på vårparten. Anlegget ble kontrollert høsten 24 og dette fungerer tilfredsstillende.
- Det er gjort undersøkelser i Trudvangveien 33-39. Dette bygget skal oppgraderes med avtrekksvifter vår/sommer 25 for å få fukt ut av kjelleren.
- Det har vært mye oppfølgning av pågående og nye forsikringssaker. Blant annet utleielokalet til Villa Augusta og en stor skadesak i Hammerstadsgate 48. De fleste forsikringssaker skyldes ulike former for vann og avløpslekkasjer.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt aksjelagets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

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.

For ytterligere informasjon se aksjelagets vedtekter punkt 2 Aksjekapital og aksjeeiere.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 209 502,-pr. 03.10.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 03.10.2025: 4 630 764
Andel av saldo: 33 496
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 03.10.2025: 8 410 746
Andel av saldo: 73 399
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 03.10.2025: 3 228 147
Andel av saldo: 23 280
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 15160766457, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 03.10.2025: 11 000 000
Andel av saldo: 79 327
Neste termin/avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.07.2045)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.10.2025 utgjøre ca kr 183,00 per måned for denne boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 27 983,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024 var kr. 381 268, mot budsjettert kr. 1 178 177
Årsresultat 2023 var kr. 704 216, mot budsjettert kr. 781 842
Regnskapet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonær i selskapet.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.
- En aksjonær har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor aksjeselskapet.
- Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Ved utleie er aksjonær pliktig til å søke om dette etter gjeldende rutiner. Søknad om utleie følger av borettslagsloven.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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.

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 sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen. Veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Butikker, kaféer, restauranter, barer, postkontor, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand.

Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuenkrysset få minutter unna, som er et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går få meter fra boligen. Fire minutters gange til Bislett, med godt kollektivtilbud og trivelige restauranter og serveringssteder.

Umiddelbar nærhet til en av Oslos desidert mest populære handlegate Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering for økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger i umiddelbar nærhet med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter. Coop Prix og moderne Deichman bibliotek er kun 200 meter fra leiligheten, mens Joker som er søndagsåpen er kun 400 meter unna.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken, St. Hanshaugen og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Bislett Stadion, SATS på Bislett, Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, samt eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert i 1914. 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.

Det foreligger også ferdigattest for utskifting av dører og vinduer datert 14.10.2024.
Dokumenter følger vedlagt.

Originale byggetegninger:
Det foreligger originale byggetegninger, disse samsvarer delvis med dagens planløsning. På den opprinnelige tegningen er det tegnet inn to stuer, kjøkken, entré og bad. Badet ser ut til å være noe større i dag enn på den opprinnelige plantegningen. Ene stuen benyttes i dag til soverom. Det er i utgangspunktet ikke søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel (stue til

soverom), men det er likevel uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255, datert 28.07.1977, med endret reguleringsbestemmelser i S-2937, datert 01.10.1987. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak. Mottatt sak: 18.12.2017
Saken fortsetter i saksnummer: 2025/06910
Hensikten med planen er å legge rammene for utvikling av NRKs arealer for rikskringkasting til et attraktivt, bymessig område med blandet bebyggelse og formål, med vekt på byintegrerte boliger. Gjennom planen skal det etableres en allment tilgjengelig byromsstruktur, som kobler seg på omkringliggende byvev. Kringkastingshusets fremskutte posisjon og kulturhistoriske verdier skal ivaretas og styrkes som en viktig del av opplevelsen.
Eksisterende grønnstruktur og naturverdier skal ivaretas og videreutvikles. Planen skal tilføre området et variert næring-, kultur og aktivitetstilbud med vekt på Kringkastingshuset (felt A), paviljongen (felt B) og 1.etasjer i tilknytning til sentrale torg og byrom. Området skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og uteareal med variasjon innenfor en helhetlig ramme.

- Slemdalsveien 11 - ombygging av bibliotek - Norges Musikkhøyskole
Saksnummer: 2025/07247 - Byggesak. Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557092
Status: Under behandling
Søknaden gjelder innvendig ombygging av bibliotek i 2. etasje ved Norges Musikkhøyskole i Slemdalsveien 11, i bydel Frogner.
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innvendig ombygging av bibliotek ved Norges Musikkhøyskole mottatt 15.08.2025.

For 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 095,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 914,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 217,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 216,- 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 2. november 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hammerstads gate 50

Hammerstads gate 50

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	960 elever, 74 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	440 elever, 22 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Heltberg Bislett		21 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	22 min 1.6 km

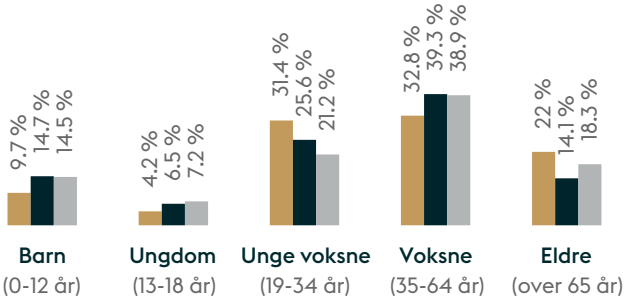
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 1N, 25, 46	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.4 km

Barnehager

Gydas Vei barnehage (1-5 år)	58 barn	2 min 0.1 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	3 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	49 barn	5 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 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst kunstgressbane	3 min
Marienlyst skole	6 min
Synergy	9 min
Artesia Trening	10 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 2024

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 15
Aksjenummer 262-264

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1366 **Referansenummer:** AO5317

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Sigurd Unnestad
Uavhengig Takstingeniør
su@tk1.as
926 98 320

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1916. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Opplysninger hentet fra egenerklæringen:
- Pipeløp ble rehabilitert med stålrør i 2014 i sameiets regi.
- Utskiftning av vinduer og ytterdører til alle leiligheter i 2016 i sameiets regi.
- Lokal utbedring av noe krakelert murpuss bak ildsted og i soveromstak i 2025 av Interior Expert AS.
- Rørfornying i 2025. Arbeidet er utført av Olimb på oppdrag fra sameiet.
- Nytt toalett i 2025. Arbeidet er utført i regi av sameiet.
- Malt overflater i 2025.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1916. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malt tapet. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.80 m.

VÅTROM Gå til side

Bad
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant og dusjarmatur. Naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

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

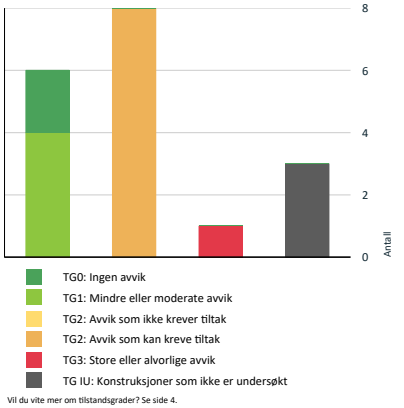
Våtrommet er ikke tegnet inn, den ene stuen er brukt som soverom.
Brannceleinndeling og rømningsveier er ikke kontrollert mot prosjekteringsgrunnlag

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

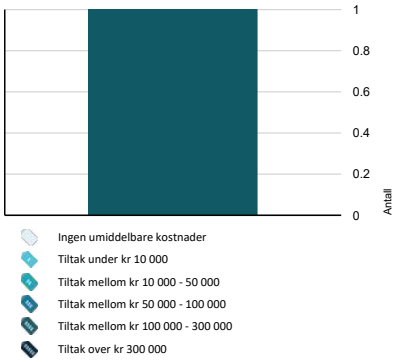
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1916

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. prod. 2016.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags glass til brannbalkong.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er felles brannbalkong tilknyttet leiligheten, Dette er et område som ikke kan møbleres. Anbefaler at det innhentes dokumentasjon på bruk av balkongen.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1916. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malt tapet. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.80 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Tilstandsrapport

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk. Funksjon og tetthet er ikke kontrollert.

TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører og profilert dør til soverom.

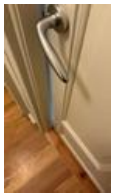
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er slark i dørhåndtaket til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Anbefaler at dørhåndtak justeres eventuelt byttes.





Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming og vedfyrt ovn.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med klosett, servant og dusjarmatur. Naturlig ventilering.

Vurderingen er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep. Det kan forekomme skjulte fukt- eller lekkasjeskader som ikke lar seg påvise uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder, sprekte fliser, riss/sprekker i fuger og manglende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Anbefaler at det settes inn et dusjkabinett som ett strakstiltak, skal tilstandsgraden bli bedre må våtrommet pusses opp i sin helhet.

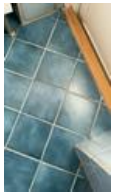
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

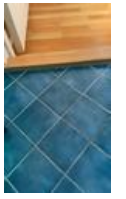
Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Overskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktsvellinger på innredningen under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. For bedre tilstandsgrad må skadede overflater byttes.







ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstanden er basert på synlige deler. Skjulte strekk og tilkoblinger er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Rørfornying er utført. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er utført rørfornying, men dette er ikke på innvendig avløpsrør i leiligheten. Tilstanden er basert på synlige deler. Skjulte strekk og tilkoblinger er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tiltaket bør gjennomføres ved neste utskifting eller ved service av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Sikringsskapet er byttet i 2010, opplyses av tidligere eier. Det er ukjent om anlegget videre fra sikringsskapet er byttet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektrikeren som skiftet bryter i 2025 mente at ett av to taklampepunkter på kjøkkenet må forsterkes.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

    Tilstandsgraden er satt av hensyn til at det ikke er utført en offentlig kontroll av det elektriske de siste 5 år.

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt i 2025.
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

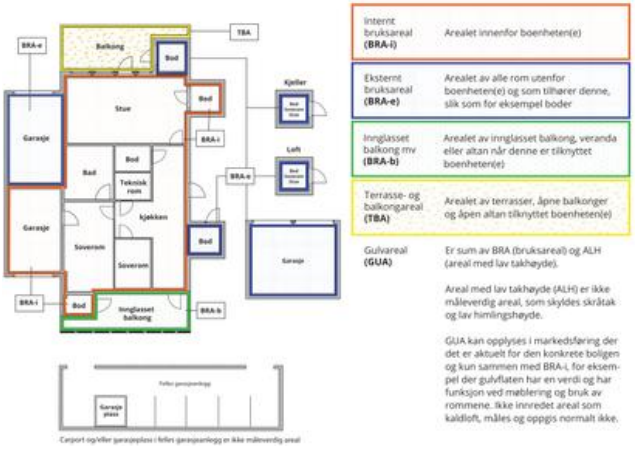
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		5		5	
Etasje	51			51	
Kjeller		9		9	
SUM	**51**	**14**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
Etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad, stue		
Kjeller		Bod nr. 130	

Kommentar

Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 5 m².
- En kjellerbod på ca. 9 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Våtrommet er ikke tegnet inn, den ene stuen er brukt som soverom.
Branncelleinndeling og rømningsveier er ikke kontrollert mot prosjekteringsgrunnlag

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendraget for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Sigurd Unnestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	15		0	8093.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hammerstads gate 50, 0363 Oslo

Hjemmelshaver
Majorstuen Leiegaarde AS Org. nr: 921306792

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
921306792		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
262-264

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Fremvist		Nei

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hammerstads gate 50, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 15
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AO5317

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
14. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0277/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 50, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sondre Nilsen Rødevand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2016

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: 8128522
Forsikret i: tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rengjøring og maling av tak i 2025 av Interior Expert AS. Utskiftning av toalett i sameiets regi i 2025. Har selv lagt ny silikonkant rundt sluk i 2025.

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: Pipeløp ble rehabilitert med stålrør i 2014 i sameiets regi. Utskiftning av vinduer og ytterdører til alle leiligheter i 2016 i sameiets regi. Lokal utbedring av noe krakelert murpuss bak ildsted og i soveromstak i 2025 av Interior Expert AS.

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: Utskiftning av lysbryter på kjøkkenet av EM Elektriker'n Majorstuen AS i 2025.

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

Når ble kontrollen utført? Begrenset kontroll - kun tilknyttet arbeidet som EM Elektriker'n Majorstuen AS har utført.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomfører rørfornying av gårdens avløpsrør. Utført i Hammerstads gate 50 i 2025 av Olimb Rørfornying AS. Har på egenhånd skiftet vannlås under vask på badet i 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?
Ja

Beskriv: Observert noe svertesopp i det ene hjørnet i taket på badet og nederst i et hjørne på en soveromsvegg bak et klesskap som har vært festet til veggen, og som har vært til hinder for ventilasjon. Noe krakelert, gammel murpuss i soveromstaket. Alt er utbedret.

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

Beskriv: Noe krakelert murspuss rundt pipegjennomføring som har blitt utbedret i 2025.

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?
Ja

Beskriv: Elektrikeren som skiftet bryter i 2025 mente at ett av to taklampepunkter på kjøkkenet må forsterkes.

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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.

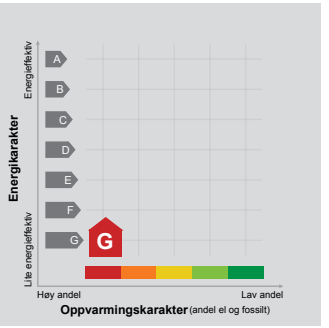
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0277/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hammerstads gate 50
Postnummer	0363
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127324
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-185603
Dato	30.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1916
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



INNKALLING 2025

Majorstuen Leiegaarde AS

Onsdag 26.03.2025 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:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS

Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt i "Bonabo"

Høringsperiode: 26.03.2025 10:00 - 28.03.2025 10:00

Stemmeperiode: 26.03.2025 12:00 - 30.03.2025 23:59

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår å indeksregulere styrehonoraret med 2,3%

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 255 750 godkjennes.

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

På bakgrunn av en betydelig økning i arbeidsmengde knyttet til gjennomføringen av rørfornyingsprosjektet i gården, ønsker styret å innvilge en ekstraordinær godtgjørelse til de styremedlemmene som har hatt en særlig omfattende arbeidsinnsats i denne perioden.

Arbeidet har medført regelmessig behov for å ta fri fra ordinært arbeid for å ha løpende kontakt med både entreprenører og beboere. Dette har blitt gjort for å sikre en smidig og effektiv gjennomføring av prosjektet og behovet vil fortsette frem til prosjektets sluttførelse i september 2025.

Godtgjørelsen gis som et engangstilskudd og fordeles etter arbeidsmengde og ansvar i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Tilskuddet kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen på kr. 50 000 godkjennes og belastes regnskapsåret 2025.

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christin Pettersen
Styremedlem, Ingvild Høystad Stavem
Styremedlem, Anders Indregard
Varamedlem med all tilgang, Stine Bernitz

6.1 Valg av leder

Styreleder, Christin Pettersen er på valg.

Stiller til gjenvalg for et-1-år, for å sørge for kontinuitet i prosjektet med rehabilitering av avløpsledninger.

Forslag til vedtak: Christin Pettersen velges som styreleder for 1 år.

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes

6.2 Valg av medlemmer til styret

Fuzhou Wang har trukket seg som styremedlem og Anders Indregard er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Nye kandidater:

Jeg er Jan Oland, 41 år med samboer i Trudvangveien 37 og stiller gjerne som styremedlem. Har de siste årene vært styremedlem og leder i Fiolen Borettslag på Vollebekk, og har erfaring og interesse derfra rundt avtaler, beboerdialog og involvering, økonomi og HMS. Ellers jobber jeg med IT, kursing i digital samhandling og avtaleforvaltning i Avinor.

Dersom jeg blir valgt som styremedlem så vil jeg først og fremst bruke tid på å bidra i de store prosjektene som foregår, deretter de øvrige feltene jeg har jobbet med i forrige styre.

Mitt navn er Edvard Wentzel, og jeg har bodd i Hammerstads gate 50 i omtrent 3,5 år. Jeg trives veldig godt i gården og ønsker å bidra til fellesskapet her.Jeg er utdannet siviløkonom, jobber med økonomiledelse i et konsulentfirma og er god med tall. Jeg har også en del prosjekterfaring, noe som kan være nyttig i den perioden gården nå er i. Jeg ser frem til å kunne bidra!

Forslag til vedtak: Jan Oland velges som styremedlem for 2 år.

Edward Wentzel velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak godkjennes

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stine Bernitz har fungert som styremedlem i året som har gått. Hun stiller til valg som varamedlem til styret.

Forslag til vedtak: Stine Bernitz velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Forslag vedtas

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 409 042**	**2 452 148**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	381 268	704 216
Tilbakeføring av avskrivning	490 702	490 702
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 237 690	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 415 969	-1 238 024
B. Årets endring disponible midler	**1 050 248**	**-43 106**
C. Disponible midler	**3 459 290**	**2 409 042**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 774 183	2 703 963
Kortsiktig gjeld	-314 893	-294 921
C. Disponible midler	**3 459 290**	**2 409 042**

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

Resultatregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	5 916 473	5 919 578	6 014 369	5 956 017
Leie forretningslokaler	1	252 336	294 936	337 530	337 530
Sum driftsinntekt		**6 168 809**	**6 214 514**	**6 351 899**	**6 293 547**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	500	9 929	4 000	0
Sum driftsinntekt		**500**	**9 929**	**4 000**	**0**
Sum inntekt		**6 169 309**	**6 224 443**	**6 355 899**	**6 293 547**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	28 200	28 200	35 250
Styrehonorar	3	250 000	200 000	200 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	490 702	490 702	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		84 709	92 935	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	795 843	1 004 110	759 000	654 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 271 594	1 080 582	1 284 000	1 429 276
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	30 246	15 928	13 200	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	38 546	37 502	15 000	25 500
Reparasjon og vedlikehold	8	300 766	214 875	497 000	360 000
Revisjonshonorar		11 185	2 120	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		170 879	162 125	170 000	177 600
Andre honorar	9	248 299	338 226	14 000	65 000
Kontorkostnad		388 864	367 561	387 000	402 500
TV/bredbånd		29 184	29 184	31 000	32 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 431	1 125	0	0
Forsikring		663 694	626 116	664 000	748 652
Andre kostnader		10 943	7 888	43 000	23 499
Sum kostnad		**4 823 134**	**4 699 178**	**4 216 400**	**4 315 277**
DRIFTSRESULTAT		**1 346 175**	**1 525 265**	**2 139 499**	**1 978 270**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		78 403	66 968	0	0
Rentekostnad		1 043 311	888 017	961 322	1 196 428
Netto finansposter		**964 908**	**821 049**	**961 322**	**1 196 428**
Årsresultat		**381 268**	**704 216**	**1 178 177**	**781 842**
Overført til/fra annen egenkapital		381 268	704 216	0	0
Sum overføringer		**381 268**	**704 216**	**0**	**0**

Balanse 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	2 673 820	3 064 630
Påkostninger	4	1 237 690	0
Andre fellesanlegg	4	137 913	137 913
Andre driftsmidler	4	391 823	491 715
Sum anleggsmidler		**4 441 246**	**3 694 258**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 262	49 471
Kundefordringer		1 657	1 190
Andre kortsiktige fordringer		12 025	16 826
Forskuddsbetalte kostnader		244 007	219 833
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 476 233	2 416 644
Sum omløpsmidler		**3 774 183**	**2 703 963**
SUM EIENDELER		**8 215 429**	**6 398 221**

Balanse 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		**104 000**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 414 265	-11 795 533
Sum opptjent egenkapital		**-11 414 265**	**-11 795 533**
Sum egenkapital	**10**	**-11 310 265**	**-11 691 533**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	19 210 801	17 794 833
Sum langsiktig gjeld		**19 210 801**	**17 794 833**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		22 264	33 872
Leverandørgjeld		293 204	252 789
Påløpne renter		6 068	8 117
Annen kortsiktig gjeld		-6 643	143
Sum kortsiktig gjeld		**314 893**	**294 921**
Sum gjeld		**19 525 694**	**18 089 754**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 215 429**	**6 398 221**
Pantstillelser	12	19 210 801	17 794 833

Sted:_____ Dato:_____

Christin Pettersen
Styreleder

Fuzhou Wang
Styremedlem

Anders Indregard
Styremedlem

Ingvild Høystad Stavem
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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.

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
Andre driftsnntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 619 200	3 452 928
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	337 920	337 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	997 783	866 387
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	961 570	1 262 343
3605 Leie forretningslokaler	252 336	294 936
Sum	**6 168 809**	**6 214 514**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	5 729
3990 Andre driftsinntekter	0	600
3999 Andre inntekter	500	3 600
Sum	**500**	**9 929**

Konto 3999 gjelder innbetaling fra beboer vedrørende dugnad.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	200 000
Sum	**285 250**	**228 200**

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

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

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	12 044 921	0	1 030 001	76 551
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	328 956	2 344 864	137 913	363 986	27 837
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 :	0	0	0
Årets tilgang :	559 560	118 570	559 560
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

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	2 500	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	277 500	277 500
6341 Brannalarm	182 918	175 459
6360 Annet renhold	0	189
6361 Fast renhold	263 903	248 284
6362 Skadedyrutryddelse	14 750	239 874
6392 Avfallshåndtering	19 593	38 810
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 680	23 995
Sum	**795 843**	**1 004 110**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	5 885
6420 Leie av datautstyr	30 246	10 043
Sum	**30 246**	**15 928**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6543 Vaskerianlegg	0	6 543
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	16 017	23 766
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 188	419
6552 Driftsmateriell	9 341	6 774
Sum	**38 546**	**37 502**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	26 134	33 835
6602 Vedlikehold VVS	38 334	17 198
6603 Vedlikehold elektro	32 785	32 345
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 188
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 339	0
6616 Vedlikehold vaskeri	0	18 575
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	62 030	11 775
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 473	16 895
6630 Egenandel forsikring	50 000	0
6641 Malerarbeider	50 671	72 040
6643 Glassarbeid/Vindu	0	8 400
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	15 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	2 625
Sum	**300 766**	**214 875**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 874	26 435
6730 Teknisk honorar	158 721	309 050
6750 Vakthold	61 704	2 741
Sum	**248 299**	**338 226**

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

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 10 - 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	-11 795 533	381 268	-11 414 265
Sum opptjent egenkapital	**-11 795 533**	**381 268**	**-11 414 265**
Sum egenkapital	**-11 691 533**	**381 268**	**-11 310 265**

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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Utskiftning av vinduene i boligselskapet	Rehabilitering av dører		refinansiert lånenr 1212.67.22506 og vedlikehold	Vedlikehold kjeller-fukt
Lånenummer:	**12132166070**	**12132311593**	**12117135789**	**12139324968**	**16369124947**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016	2009	2019	2024
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	5.80 %	5.80 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	29.09.2040	29.09.2045	30.09.2024	30.12.2039	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	6 000 000	8 197 815	4 197 000	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	8 983 635	4 831 483	508 359	3 471 355	0
Avdrag i perioden:	320 401	112 283	508 359	136 025	6 963
Opptak i perioden:	0	0	0	0	2 500 000
Lånesaldo 31.12:	**8 663 234**	**4 719 200**	**0**	**3 335 330**	**2 493 037**
Saldo 5 år frem i tid:	6 705 897	4 035 531	0	2 524 261	2 086 606

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132166070	1	112 295	112 295
	2	103 321	206 642
	1	103 020	103 020
	1	102 851	102 851
	1	102 617	102 617
	1	101 852	101 852
	1	101 673	101 673
	1	96 648	96 648
	1	95 403	95 403
	1	94 934	94 934
	1	90 714	90 714
	1	85 347	85 347
	1	79 962	79 962
	1	79 023	79 023
	1	77 950	77 950
	1	77 163	77 163
	1	77 156	77 156
	1	77 012	77 012
	1	76 961	76 961
	2	76 687	153 374
	1	76 450	76 450
	1	76 217	76 217
	1	76 113	76 113
	1	76 072	76 072
	1	75 982	75 982
	1	75 837	75 837
	1	75 748	75 748
	3	75 746	227 238

Langsiktig gjeld

1	75 632	75 632
1	75 603	75 603
1	75 165	75 165
1	74 982	74 982
2	74 930	149 860
1	73 628	73 628
1	73 610	73 610
1	73 385	73 385
1	73 297	73 297
1	72 446	72 446
1	72 394	72 394
1	72 358	72 358
1	72 211	72 211
1	72 124	72 124
2	71 986	143 972
2	71 875	143 750
3	71 820	215 460
1	71 742	71 742
1	71 654	71 654
1	68 966	68 966
1	68 124	68 124
1	66 919	66 919
1	66 854	66 854
1	66 620	66 620
1	66 385	66 385
1	66 256	66 256
1	66 114	66 114
1	65 984	65 984
1	65 981	65 981
1	65 916	65 916
1	65 799	65 799
1	65 564	65 564
1	65 271	65 271
2	65 212	130 424
1	65 095	65 095
1	65 006	65 006
1	64 949	64 949
1	64 755	64 755
1	64 626	64 626
1	64 156	64 156
2	64 010	128 020
1	63 857	63 857
1	63 227	63 227
1	62 419	62 419
1	61 481	61 481
1	60 546	60 546
1	58 291	58 291
2	58 130	116 260
1	57 895	57 895
1	57 743	57 743
1	57 710	57 710

Langsiktig gjeld

	1	57 520	57 520
	1	57 394	57 394
	2	57 191	114 382
	1	53 581	53 581
	1	53 314	53 314
	1	53 161	53 161
	3	53 111	159 333
	1	52 909	52 909
	1	52 898	52 898
	1	52 891	52 891
	1	52 692	52 692
	1	52 565	52 565
	1	52 503	52 503
	1	52 502	52 502
	2	52 457	104 914
	1	52 223	52 223
	2	51 988	103 976
	1	51 959	51 959
	1	51 519	51 519
	1	51 286	51 286
	4	51 284	205 136
	1	51 255	51 255
	2	51 021	102 042
	1	50 786	50 786
	1	50 551	50 551
	1	48 849	48 849
	1	43 526	43 526
	1	34 830	34 830
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132311593	12	56 450	677 400
	4	53 887	215 548
	10	53 395	533 950
	1	50 223	50 223
	1	45 786	45 786
	1	41 365	41 365
	10	38 192	381 920
	4	37 308	149 232
	38	35 020	1 330 760
	4	34 627	138 508
	26	34 136	887 536
	1	32 169	32 169
	3	16 966	50 898
	2	16 081	32 162
	11	13 793	151 723
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139324968	1	40 088	40 088
	31	32 070	994 170
	95	24 053	2 285 035
	1	16 035	16 035
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369124947	1	29 964	29 964

Langsiktig gjeld

	31	23 972	743 132
	95	17 979	1 708 005
	1	11 986	11 986

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 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført langsiktig gjeld	19 210 801	17 794 833
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**19 210 801**	**17 794 833**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**4 049 423**	**3 202 543**

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.)	24.02.2025
Styremedlem	Fuzhou Wang (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Anders Indregard (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Ingvild Høystad Stavem (sign.)	23.02.2025

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 2024, 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 2024, 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

Permeo document key: KY41B-20W3J-DKXNM-FC1ZK-WWTGE-A1TK4

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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)

Permeo document key: KY41B-20W3J-DKXNM-FC1ZK-WWTGE-A1TK4

Årsmelding 2024

Møter og befaringer

Det ble gjennomført 14 styremøter i tillegg til et eget budsjettmøte og konstituerende styremøte.

Det er avholdt et fysisk informasjonsmøte i forkant av generalforsamling. Samt 2 informasjonsmøter for byggene som er i gang med rehabilitering av avløpsrør. Det er avholdt ulike arbeidsmøter, samt byggemøter med entreprenør Olimb.

Det er gjennomført én HMS-befaring, og befaringer for å vurdere tilstand på bygg og kontroll av brannsikkerhet/lagring i kjeller og loft. I tillegg har det vært befaringer tilknyttet beplantning, balkongdørprosjekt og løsninger for overvannshåndtering.

Det er arrangert vår og høst dugnad.

Kommunikasjon

Styret har løpende kommunikasjon med beboere i aksjelaget, USBL og aktører involvert i drift og vedlikehold av sameiets bygg via e-post, meldinger i Bonabo og sms. Eksempelvis besvarte styret 322 e-poster i løpet av januar og februar. Dette er nesten en firedobling fra 2024. Det er i tillegg sendt ut og besvart en rekke meldinger i Bonabo, samt via sms og telefon.

Vi har regelmessig oppfordret beboere til å logge inn i gårdens digitale kanal Bonabo, og ønsker igjen å minne om dette.

https://www.usbl.no/medlemskap/dette-er-bonabo

Det er beboernes ansvar å holde kontaktinformasjon oppdatert for å sørge for at de får informasjon på mail og telefon. Det benyttes også skriftlig informasjon gjennom postkasser og oppslagstavler.

Styret benytter seg av gårdens hjemmeside https://majorstuenleiegaarde.no/ og har gjennomført regelmessige oppdateringer av informasjonen her.

Forsikringssaker

Det har vært mye oppfølgning av pågående og nye forsikringssaker. Blant annet utleielokalet til Villa Augusta og en stor skadesak i Hammerstadsgate 48.

De fleste forsikringssaker skyldes ulike former for vann og avløpslekkasjer.

Brannvarslingssystem

Det har vært en grundig gjennomgang av systemet sammen med Elotec. Det er rettet opp i demonterte alarmer i leiligheter, og feil er utbedret. Det er nå mindre piping og feilmeldinger i anlegget. Det er skrevet ny avtale om oppfølging av anlegg med Elotec.

HMS

Vi benytter oss av et HMS system kalt "BevarHMS" i Bonabo for rutinemessig gjennomgang av HMS krav.

Vi har etablert rekkverk på kjellertrappene hvor det manglet.

Vi har reparert/erstattet trappeneser på trappetrinn der det var behov i samtlige oppganger.

Den store lykten i bakgården er reparert og lyskilden lyser nå opp hele bakgården.

En julegran ble kjøpt inn og satt opp i bakgården ved juletider.

Lyslenker har blitt kjøpt inn og hengt opp i kirsebærtrærne i hver ende av bakgården til glede for alle i mørketida.

Vår og høstdugnad har blitt avsluttet med god prat, grilling og drikke til alle fremmøtte.

Grøntarealer

Det er laget en helhetlig plan for en langsiktig utvikling og forbedring av grøntarealene tilknyttet gården. Planen tilrettelegger for en trinnvis utvikling. Første trinn ble gjennomført på høstduganden der det ble investert i nye busker langs forhagen til blokka mot Trudvangveien. Det ble også kjøpt inn og plantet tre nye trær i bakgården. Planen tar for seg flere ideer for å utvikle parsellhage og trivelige uterom i bakgården.

Løpende vedlikehold er gjennomført

- Forlengelse av takrenner for å få overvann lengre unna husvegger, og for å unngå direkte inntrenging i kjeller.
- Utbedring av ødelagte vannkraner ute, og mindre skader i trappeoppganger.
- Flere vedlikeholdsoppdrag i fellesvaskerier.
- Flere utbedring av feil i calling og døråpningssystem.
- Sikring av plen i Trudvangveien etter at det ble sådd i våres.
- Oppgradering av uteareraler med nye busker og planter. Befaring med gartner for tilbud på beskjæring av busker.
- Nye "parkering forbudt"-skilt er kjøpt og montert.
- Generelle vaktmester oppgaver og oppfølgning av vaktmester.
- Reparasjoner av vaskemaskiner i fellesvaskerier

Vi har løpende avtale med firma som følger opp rotter. Tiltak iverksettes ved behov.

Private henvendelser

Det er et stort volum av henvendelser grunnet oppussing, og endringer i leilighetene.

Det har kommet inn en rekke klager på ulovlig parkering i bakgården. Vi har kommunisert med "gjengangere" både via e-post, telefon og gjennom direkte samtaler. Styret har et stort antall ganger, sammen med berørte beboere, plassert informasjons-lapper på biler som har parkert ulovlig. Det jobbes nå med ulike løsninger for å få bukt med parkeringsutfordringene.

Det har kommet inn en del klager på støy og forstyrrelser fra naboer. Styret har vært i dialog med beboere som ikke overholder ordensreglene.

Spørsmål om ventilasjon er ofte knyttet til feilkoblinger og spørsmål om utbedringer i egen leilighet. Det er laget nye og gode retningslinjer for utseende og utførelse slik at det skal bli systematisk og pent på fasaden i tillegg til riktig utførelse.

Oversikt over salg og utleie av leiligheter

Det er fortløpende oppfølging av diverse meglere omhandlende uthenting av informasjon i forbindelse med salg av leiligheter.

Vi jobber med å utarbeide en oversikt over leiligheter som leies ut. Det er flere som leier ut ulovlig og de fleste utleiere har hverken søkt styret om utleie i henhold til regelverket "Lov om Burettslag §5", eller registrert utleieforholdet forskriftsmessig i Bonabo. Det gjør at vi ikke kan nå leietager med nødvendig informasjon.

Ferdigattest vinduer

Vi har gjenopptatt arbeidet med PBE og konsulent for å få på plass ferdigattest for vinduene som ble skiftet ut i 2015. Ferdigattest er nå godkjent og byggesaken er formelt avsluttet hos PBE.

Nye utganger til brannbalkong

Det er lagt ned mye arbeid med tegninger og informasjon i forhold til mulighet for å søke om å opparbeide nye utganger til bannbalkongene. Det er utarbeidet tilbudsgrunnlag og arrangert tilbudsbefaringer med ulike tilbydere. Frist for å inngi tilbud er i slutten av mars 2025. Målet er å skrive kontrakt med en entreprenør i løpet av våren.

Fuktsikring

I bygg Hammerstadsgate 40-46 ble fuktsikring med kapillærsikring ferdigstilt på vårparten. Anlegget ble kontrollert høsten 24 og dette fungerer tilfredsstillende.

Det er gjort undersøkelser i Trudvangveien 33-39. Dette bygget skal oppgraderes med avtrekksvifter vår/sommer 25 for å få fukt ut av kjelleren.

Elektrisk

Vi har jobbet med oppgradering av elektrisk anlegg i kjeller for å få skiftet ut ulovlig og/eller foreldet anlegg. Arbeidet med dette startet opp i mars.

For å ha nok kapasitet i byggene til å drive maskinene som kreves til gjennomføring av rørfornyingsprosjektet, er det laget midlertidige uttak for EL. Dette flyttes mellom oppgangene etterhvert som arbeidet går fremover.

Det er undersøkt jording av bygget og bestilt kontrollmålinger i etterkant av strømprosjektet. Dette for å unngå å få støt ved berøring etter at ledninger er rehabilitert.

Fornying av avløpsrør – strømpeprosjektet

Det har vært kontinuerlig jobbing med prosjektet i perioden som har gått. Det er tatt opp lån, informert, avholdt beboermøte i forkant av Generalforsamling og skrevet kontrakter. Vi har kontrakt med Olimb som utfører jobben, og USBL som har påtatt seg oppdraget med prosjekt- og byggeledelse på vegne av Majorstuen Leiegaarde.

Vi har avtale med Majorstuen Rens og Renhold AS for renhold og oppfølgning av sanitærbrakke i anleggsperioden.

For hendelser som oppstår under veis, slik som rørbrudd, jobber styret med å få på plass aktører som kan utbedre skader. Styret koordinerer mot Olimb og andre som allerede jobber i byggene våre.

For å ha stor nok strømforsyning til maskinene som benyttes under arbeidet har styret løpende samarbeid med Abildsøe Elektriske. De har laget en flyttbar løsning som benyttes i alle byggene.

Det er lagt ned mye tid til informasjon og dialog med beboere. I tillegg kommer praktisk arbeid i forbindelse med oppfølgning av prosjektet. Det er alt fra innsamling av nøkler, koordinering mot Olimb og andre entreprenører som kreves for å løse oppgavene. Det er løpende avklaringer ettersom det dukker opp uforutsette saker i tilknytning til prosjektet. Det er avholdt 2 byggemøter og et oppstartsmøte i perioden.

Bestilling av nøkler, ringetablå og navneskilt

Det er gjennomført 40 nøkkelbestillinger og 12 endringer av ringeklokkeskilt.

Oppbygging av vedlikeholdsplan

Det er laget utkast til en vedlikeholdsplan som skal fungere som et verktøy for fremtiden. Planen gir en oversikt over alle avdekkede vedlikeholdsoppdrag. Den angir prioritet og kostnad der det er mulig å anslå.

Oversikt over nummerering av boder

Det er usikkerhet knyttet til nummerering av bodene og tilknytning til den enkelte leilighet og vi er i gang med en kartlegging av hvilke boder (loft og kjeller) som er tilknyttet leilighetene. Boder på loft og kjeller merkes nå med leilighetsnummer fortløpende slik at en oversiktsplan kan genereres.

Rapportering til myndighetene

Vi har rapportert på utleieareal og fått pålegg om registering av eiere som eier mer enn en boenhet. Dette arbeidet er i gang.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS onsdag 26.03.2025 kl. 10:00 - 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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår å indeksregulere styrehonoraret med 2,3%

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 255.750,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

På bakgrunn av en betydelig økning i arbeidsmengde knyttet til gjennomføringen av rørfornyingsprosjektet i gården, ønsker styret å innvilge en ekstraordinær godtgjørelse til de styremedlemmene som har hatt en særlig omfattende arbeidsinnsats i denne perioden.

Arbeidet har medført regelmessig behov for å ta fri fra ordinært arbeid for å ha løpende kontakt med både entreprenører og beboere. Dette har blitt gjort for å sikre en smidig og effektiv gjennomføring av prosjektet og behovet vil fortsette frem til prosjektets sluttførelse i september 2025.

Godtgjørelsen gis som et engangstilskudd og fordeles etter arbeidsmengde og ansvar i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet. Tilskuddet kostnadsføres i regnskapet for 2025.

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Antall for: 34
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 42

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Christin Pettersen er på valg.

Stiller til gjenvalg for et-1-år, for å sørge for kontinuitet i prosjektet med rehabilitering av avløpsledninger.

Vedtak:
Valgt ble: Christin Pettersen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Fuzhou Wang har trukket seg som styremedlem og Anders Indregard er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Nye kandidater:

Jeg er Jan Oland, 41 år med samboer i Trudvangveien 37 og stiller gjerne som styremedlem. Har de siste årene vært styremedlem og leder i Fiolen Borettslag på Vollebekk, og har erfaring og interesse derfra rundt avtaler, beboerdialog og involvering, økonomi og HMS. Ellers jobber jeg med IT, kursing i digital samhandling og avtaleforvaltning i Avinor.

Dersom jeg blir valgt som styremedlem så vil jeg først og fremst bruke tid på å bidra i de store prosjektene som foregår, deretter de øvrige feltene jeg har jobbet med i forrige styre.

Mitt navn er Edvard Wentzel, og jeg har bodd i Hammerstads gate 50 i omtrent 3,5 år. Jeg trives veldig godt i gården og ønsker å bidra til fellesskapet her.Jeg er utdannet siviløkonom, jobber med økonomiledelse i et konsulentfirma og er god med tall. Jeg har også en del prosjekterfaring, noe som kan være nyttig i den perioden gården nå er i. Jeg ser frem til å kunne bidra!

Vedtak:
Valgt ble: Jan Mangor Oland for 2 år.

Valgt ble: Edvard Gustav Wentzel for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stine Bernitz har fungert som styremedlem i året som har gått. Hun stiller til valg som varamedlem til styret.

Vedtak:
Valgt ble: Stine Bernitz for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Christin Pettersen (2025-2026)
Styremedlem, Ingvild Høystad Stavem (2024-2026)
Styremedlem, Jan Mangor Oland (2025-2027)
Styremedlem, Edvard Gustav Wentzel (2025-2027)
Varamedlem, Stine Bernitz (2025-2026)

Protokoll for Majorstuen Leiegaarde AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Christin Pettersen (sign.)	31.03.2025

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.

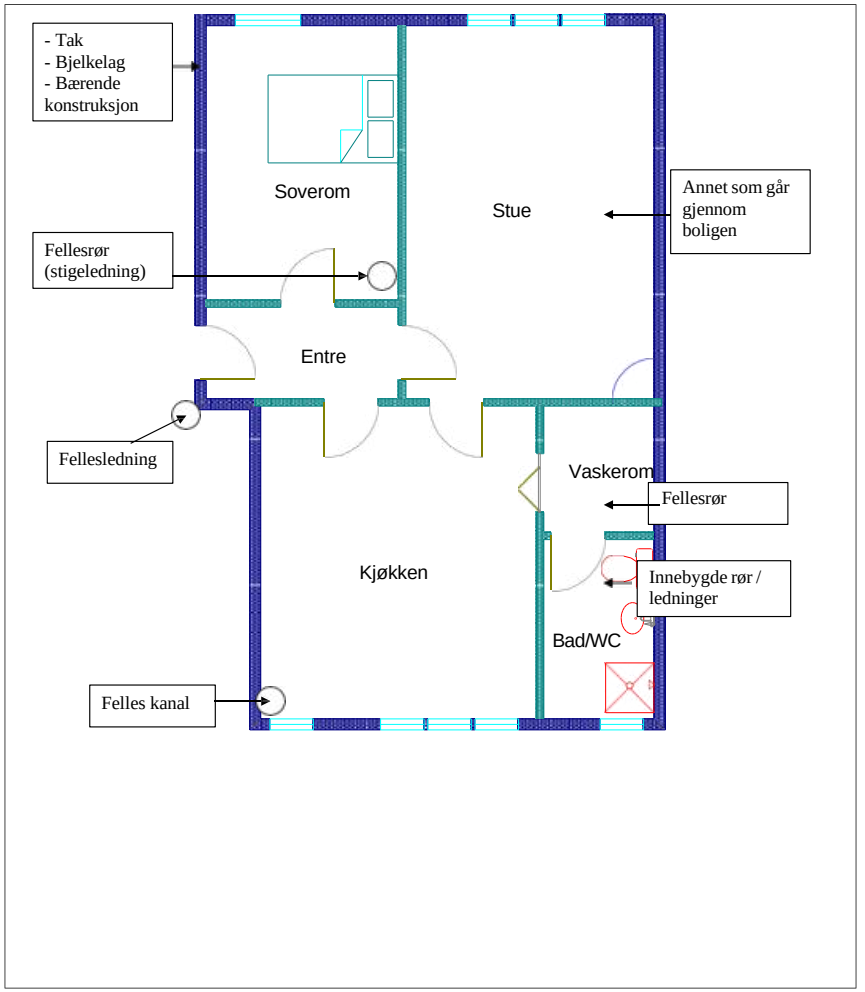
12 Vedtektsendringer og forholdet til aksje- og borettslov

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

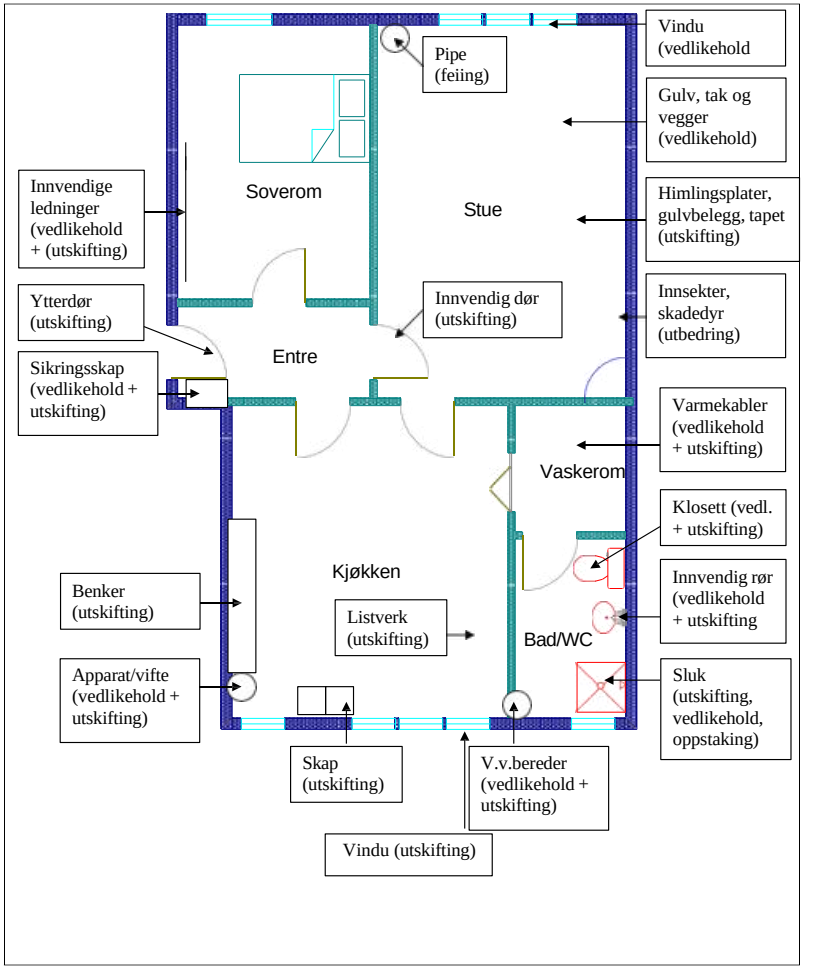
12-2 Forholdet til aksje- og borettslagslov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kap.5 og § 13-5.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen — Dato utkjørt: 03.10.25 Side 1 av 3

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/130	**Fødselsdato eier:**	24.03.1994
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Sondre Nilsen Rødevand		
Organisasjonsnr: 921 306 792	**Aksje:**	262-264	**Aksjeboenhetsnr:**	63

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 434**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 175
	Renter felleslån 1	107
	Avdrag felleslån 1	92
	Renter felleslån 4	337
	Renter felleslån 3	154
	Avdrag felleslån 4	270
	Avdrag felleslån 3	79
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)	209 501	Gjeld siste årsoppg.:	151 769
Klient ajourf. lån:	27 269 656,66	Klient gj. s. årsoppg.:	19 210 801

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 03.10.2025: 4 630 764
Andel av saldo: 33 496
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 03.10.2025: 8 410 746
Andel av saldo: 73 399
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 03.10.2025: 3 228 147
Andel av saldo: 23 280
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 15160766457, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 03.10.2025: 11 000 000
Andel av saldo: 79 327

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen — Dato utkjørt: 03.10.25 Side 2 av 3

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/130	**Fødselsdato eier:**	24.03.1994
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Sondre Nilsen Rødevand		
Organisasjonsnr: 921 306 792				

3: Fellesgjeld

Neste termin/avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.07.2045)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.10.2025 utgjøre ca kr 183,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christin Pettersen
Adresse:	Trudvangveien 41
Postnr/-sted:	0363 OSLO
Telefon:	Mob.: 99213873
E-post:	majorstuenleiegaarde@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.10.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	151 769	Andre inntekter:	565
Annen formue:	27 983	Utgifter:	8 316		

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

7: Pålydende

Pålydende:	250	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	262-264	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	63

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	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.

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/130	**Fødselsdato eier:**	24.03.1994
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Sondre Nilsen Rødevand		

Organisasjonsnr: 921 306 792

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

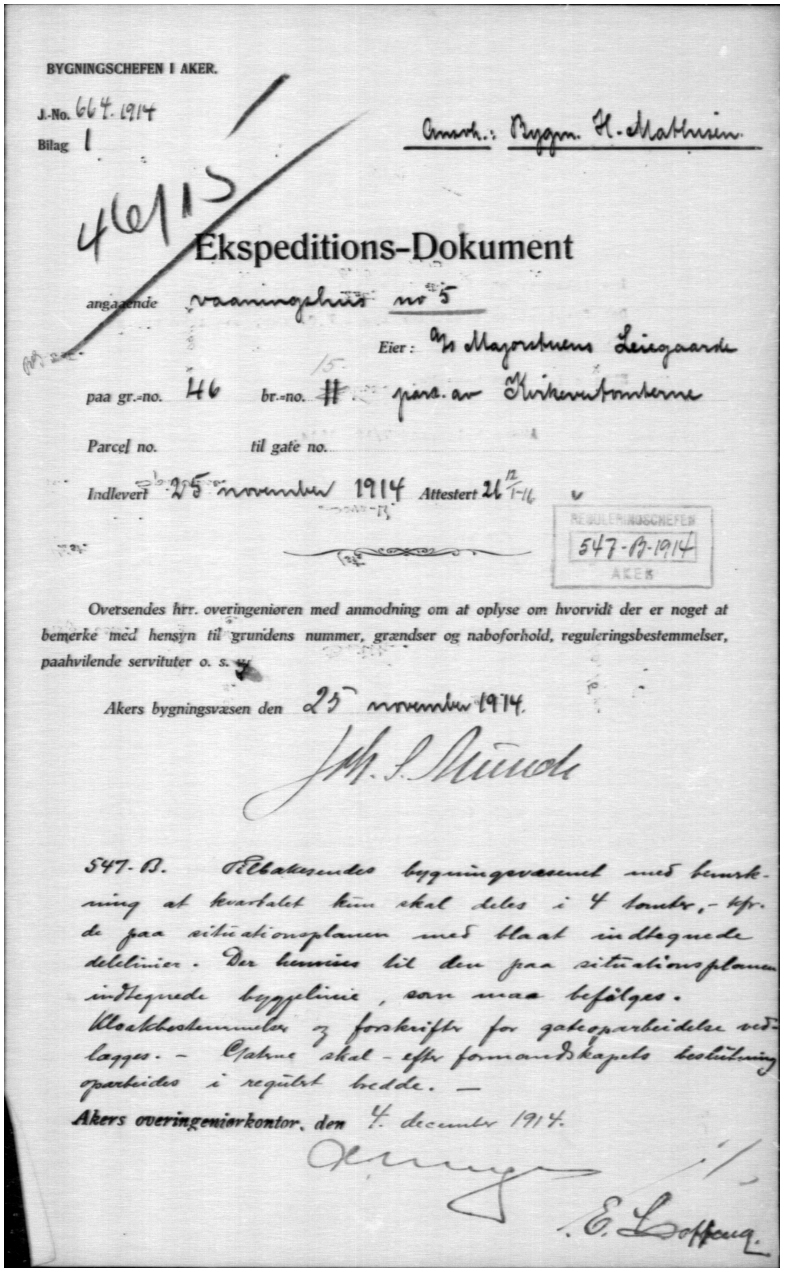
Kopi til:
MAJORSTUEN LEIEGAARDE AS, Postboks 8944 Youngstorpet, 0028 OSLO

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



BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 664. 1914
Bilag 1

Anmrk.: Bygn. H. Mathiesen

4615

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningshus no 5

Eier: Hs Majestæts Løitgaarde

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

Parcel no. til gate no.

Indlevert 25 november 1914 Attestert 21/1-16

REGULERINGSCHEFEN
547-17-1914
AKER

Ovetsendes hrr. overingeniøren 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.

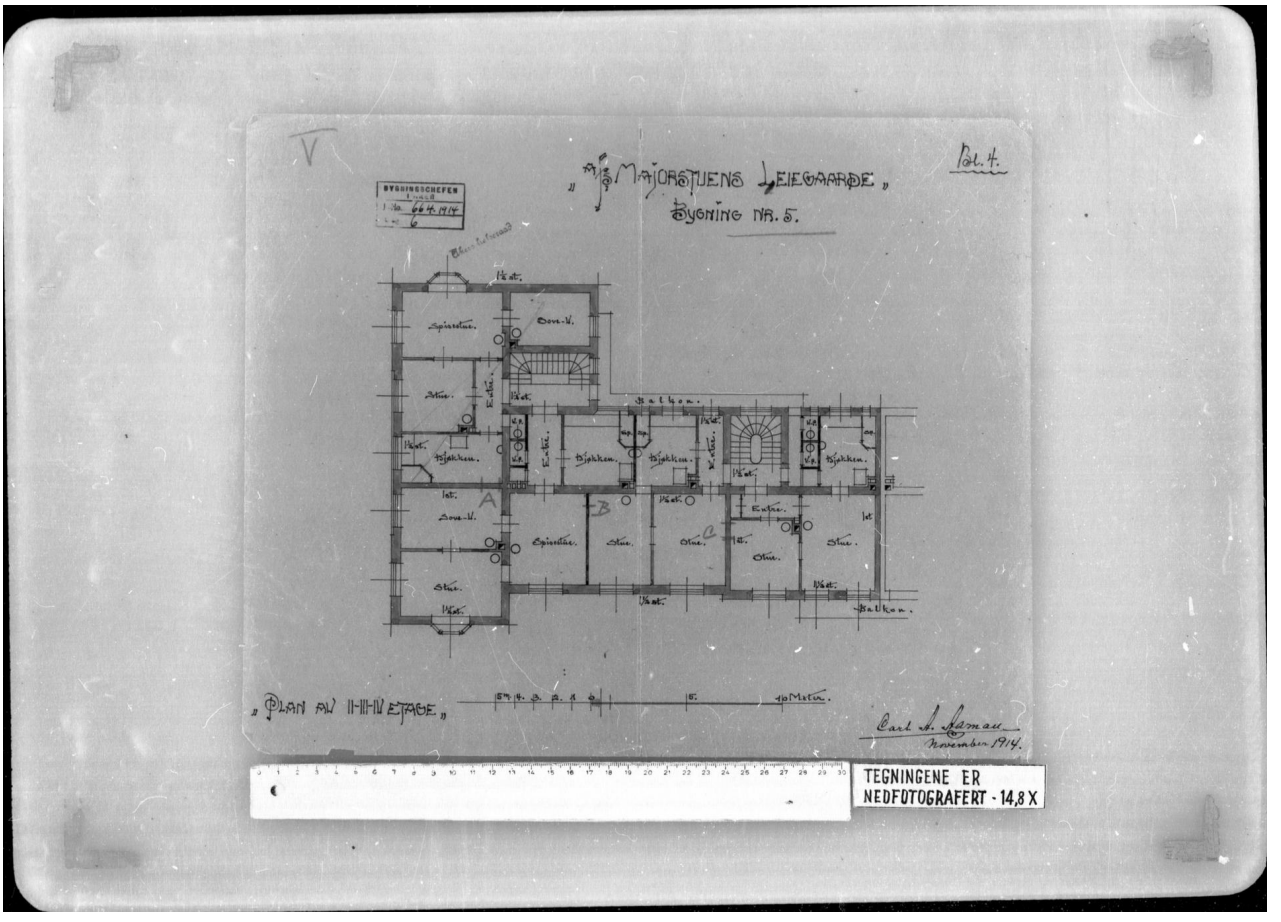
Akers bygningsvæsen den 25 november 1914.

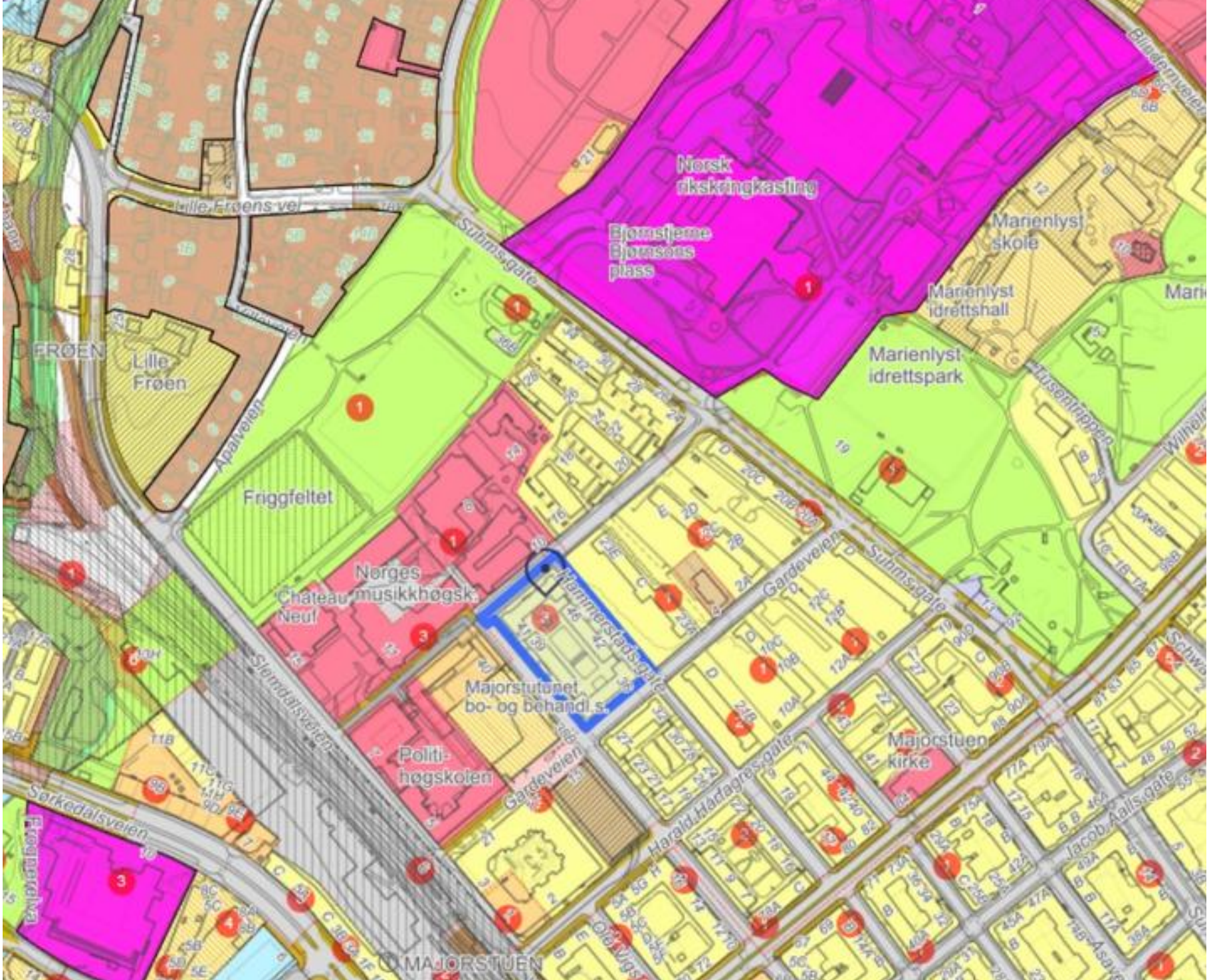
J. M. S. Munch

547-B. Tilbakesendes bygningsvæsenet med bemerkning at kvartalet kun skal deles i 4 tomter, - hvr. de paa situationsplanen med blaat indtegnede delelinier. Der henvises til den paa situationsplanen indtegnede byggelinie, som maa befølges. Matrikkelnummer og forskrifter for gatearbeidet vedlagges. - Gatene skal - efter formandskapets beslutning - arbeides i regulert bredde. —

Akers overingeniørkontor, den 4. december 1914.

E. Lofthus


V
BYGNINGSCHEFEN
1 mark
Nr. 664. 1914
6
„Majorstuens Legaarde"
Bygning Nr. 5.
Bl. 4.
Spisestue.
Sove-V.
Stue.
Entre.
Balkon.
Kjøkken.
Sove-V.
Spisestue.
Stue.
Entre.
Balkon.
„Plan av IIIIV etage"
Carl A. Hansen
November 1914.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


Norsk rikskringkasting
Bjørnstjerne Bjørnsons plass
Marienlyst skole
Marienlyst idrettshall
Marienlyst idrettspark
Lille Frøens vei
Subhms gate
FRØEN
Lille Frøen
Apalveien
Friggfeltet
Norges Chateau musikkhøgsk. Neuf
Majorstutunet bo- og behandl.s.
Politi-høgskolen
Gardeveien
Sørkedalsveien
Majorstuen kirke
Harald Hadagres gate
Jacob Aalls gate
MAJORSTUEN

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 21-0277/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 50 0363 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no