NORDVIK

Hammerstads gate 42

1 soverom | 47 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Hammerstads gate 42

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
18	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-roms | God takhøyde | Vedovn | Brannbalkong | Attraktiv beliggenhet | Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**5 490,-**
Totalpris	**5 663 159,-**
Fellesgjeld	**207 669,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 764,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1916**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Hammerstads gate 42 presentert av Anders Andersen ved Nordvik!

Meget lys og flott 2-roms aksjeleilighet beliggende grønt og frodig til på Majorstuen i en rolig gate. Boligen byr på en romslig og gjennomgående planløsning med god takhøyde og store vindusflater, åpen stue-/kjøkkenløsning, stort soverom med gode lagringsmuligheter samt et pent bad.

Boligen har en meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen, med kort vei til et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og gode kollektivforbindelser.

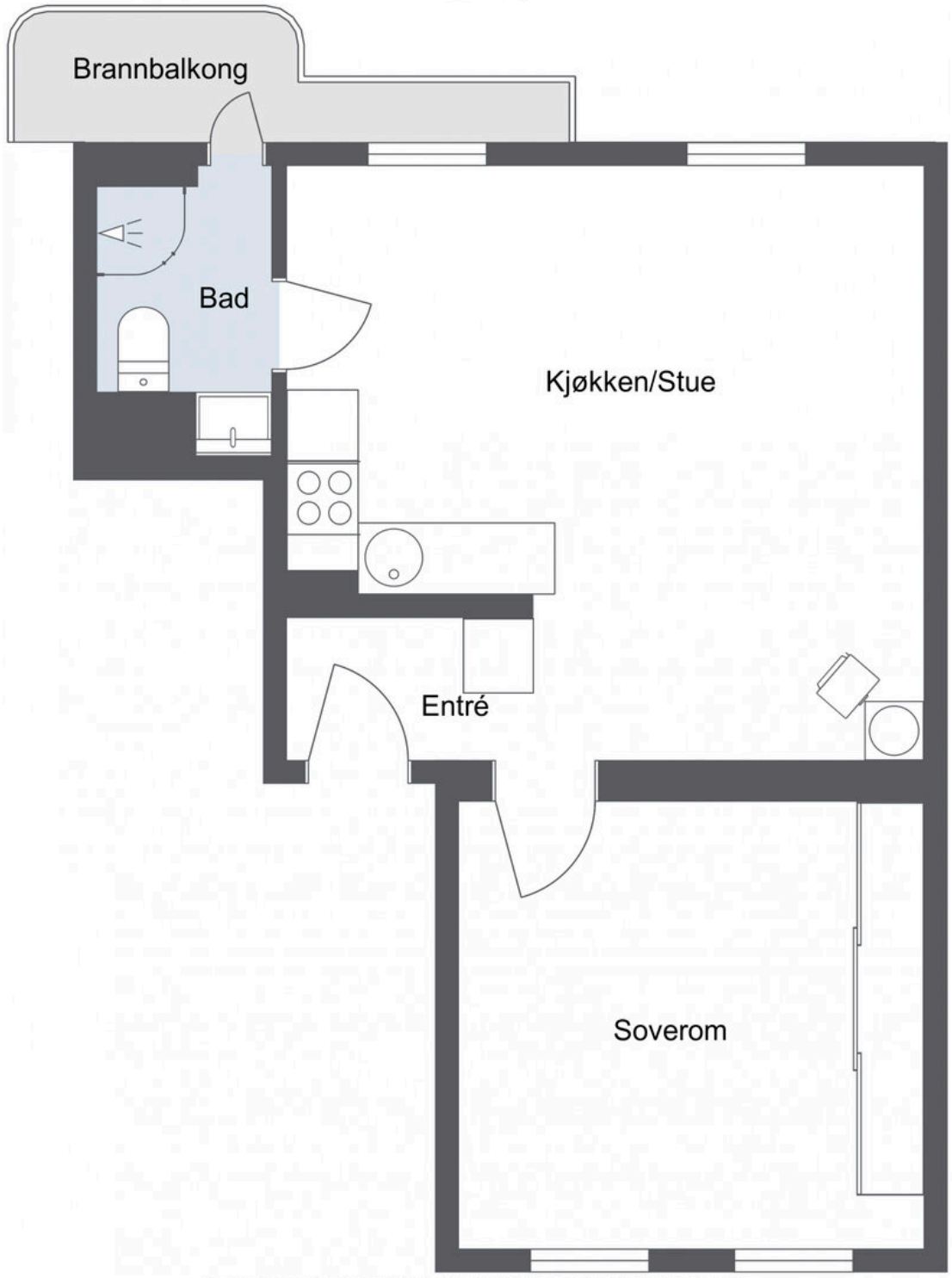
Kvaliteter:
Gjennomgående og lys planløsning
God takhøyde på 2,76 m
Store vindusflater med dype karmer
Felles brannbalkong mot bakgården
Mulig å etablere et andre soverom
Pent opparbeidet bakgård
Disponerer to boder
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Hammerstads gate 42
3. Etasje



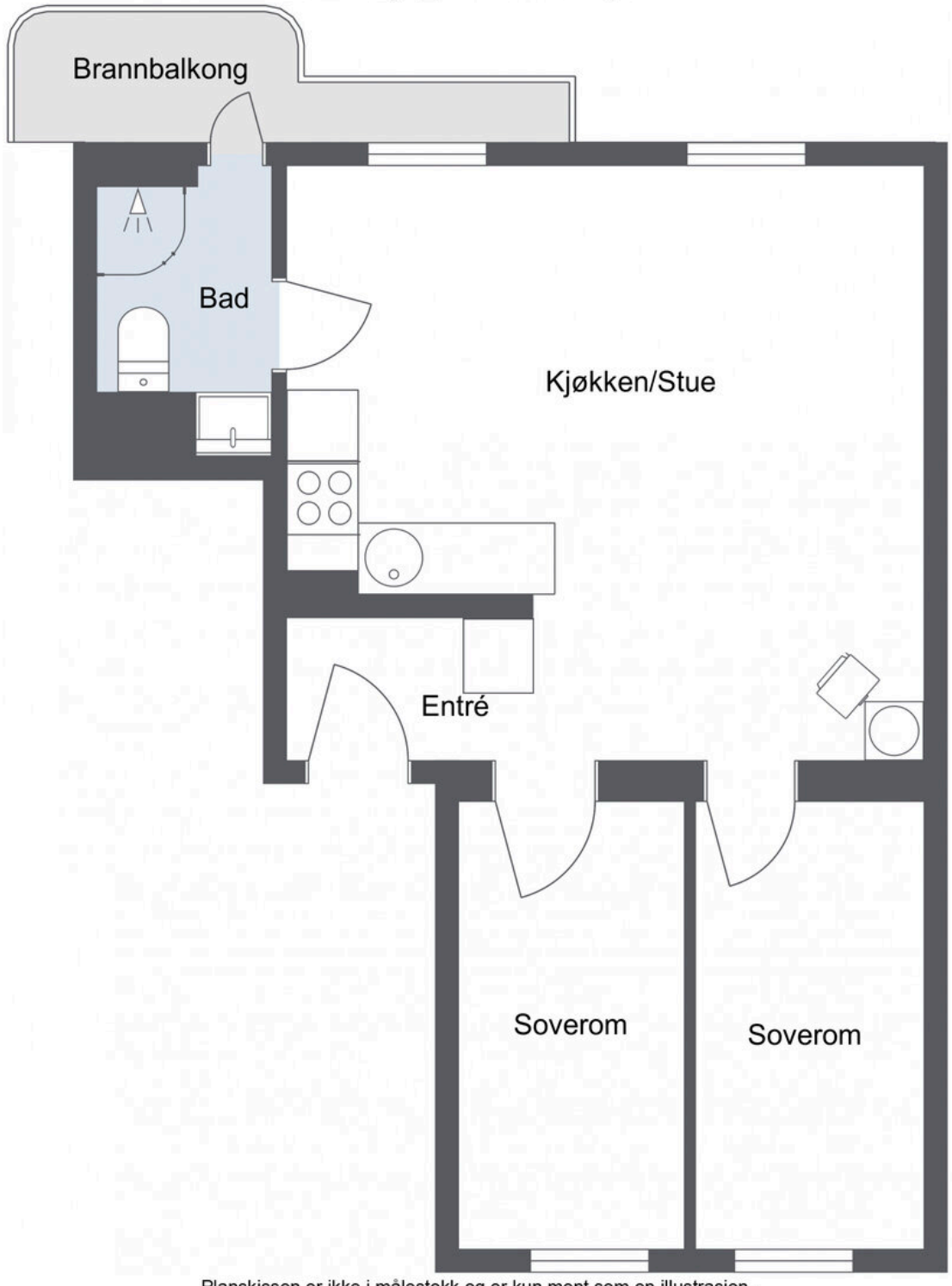
Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 7 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Hammerstads gate 42
3. Etasje_Alternativ plan



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.














YEAR INVERTER MOTORGUARANTEE
10 REGISTER FOR FREE
www.registerElectrolux.com
Electrolux



















Velkommen til en hyggelig visning!





Idyllisk bakgård med flere sittegrupper, grill og flotte grøntarealer



Bakgården er flott opparbeidet med nydelig beplantning

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0283/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Stefan A Sobczyszyn Borg

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
207 669,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 657 669,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 217,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 273,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
14 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 663 159,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 672 459,- (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
3

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loft (fellesarealer BRA-e): Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 3,6 m² (skråtak).
Kjeller (fellesarealer BRA-e): Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 6,9 m²

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Utgang fra bad til felles brannbalkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod.

Standard
Velkommen inn!
Allerede i entréen får du et godt førsteinntrykk. Her møtes du av en romslig og innbydende gang med god plass til yttertøy og sko - praktisk og ryddig i hverdagen.

Stue:
Den lyse og trivelige stuen har en gjennomtenkt planløsning som gir gode møbleringsmuligheter. Her er det god plass til både sofa, spisebord, TV-møbler og øvrig innredning. Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som skaper et naturlig samlingspunkt for både hverdag og hyggelige sammenkomster. Rommet preges av en imponerende takhøyde på 2,76 meter og store vindusflater med dype karmer som slipper rikelig

med naturlig lys inn. I hjørnet står en flott vedovn som gir både lun stemning og ekstra varme på kalde vinterdager.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og stilrent, med en praktisk utforming der plassen er svært godt utnyttet. Det er innredet med et flott IKEA-kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt opplegg for vaskemaskin. Det er også god plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det ventilasjon med kullfiltervifte.

Bad:
Delikat bad med behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet har flislagt gulv samt flislagte og malte vegger i tidsriktige farger. Innredningen består av servant, vegghengt skap, gulvmontert toalett og dusjhjørne med stilrene svingdører i glass. Badet har ventilasjon via avtrekksventil på vegg, og det er utgang til felles brannbalkong.

Soverom:
Romslig og lyst soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Den store skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaringsplass. Den gode takhøyden og de store vindusflatene sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Soverommet er malt i en lys og nøytral fargetone, og gulvet er belagt med parkett.

Innvendig overflater:
- Gulv: 3-stavs parkett.
- Vegger: Glatte, malte flater.
- Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.
- Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,76 m.

Parkering
Majorstuen Leiegaarde AS disponerer ingen parkeringsplasser, og det er ikke tillatt å parkere i bakgården.

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
- Byttet benkeplatet og platetopp til induksjon i 2020.
- Maling på soverom og stue.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt opp tørkestativ på veggen. Bytte av fuger i dusjnisje.

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: Montera AS Installasjon av ovn og platetopp Arbeidet ble utført av forrige eier - dato ikke oppgitt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll utført under forrige eier. 23.04.2019, kontroll av elektrisk anlegg, Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Hafslund Nett AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørfornyingsprosjekt i regi av aksjelaget oppgraderte alle felles soilrør som går inn i leilighetene ved bruk av strømpe/rør-i-rør metode. Utført vår/sommer 2025 av Olimb Rørfornying.

Feil og mangler
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.
Ja, var rotter i kjelleren etter rørfornyingsprosjektet i vår/sommer 2025.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, vaskemaskinen var reparert på service i november 2024 og garanti er utgått.

Offentlige og private forhold
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja, for å møte økende kostnader på tjenester og faste utgifter økes felleskostnadene om lag 300 kr pr mnd. fra 01.01.2026.

Bygningssakkyndig
morten Sæther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl. Yttervegger er utvendig pusset og malt. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med takstein. Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2015.
Balkongdør (til brannbalkong) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Innvendige dører:
På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes. Døren fungerer med påpekte avvik.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.
På befaring ble det påvist noe drypp lekkasje på stoppekran ved bereder. Samt ukjent alder på vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann/rørlegger, lokal utbedring ved drypp lekkasje. Dette bør utbedres, kan medføre skader på konstruksjoner over en lengre periode. eventuell lekkasje.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.
Samt ukjent alder på avløpsrør.
Konsekvens/tiltak: Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller. Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Konsekvens/tiltak: Det er pr. i dag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
*Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
*Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
*Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
*Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
*Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling:
På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen. Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag
er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. For å utelukke dette avvik bør det foretas nærmere undersøkelser som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

- Våtrom > Bad > Overflater gulv:
*Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
*Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
*Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak:
*Overflater må utbedres eller skiftes.
*Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
*Fuger bør skiftes ut.
*Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
*Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
*Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende

membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
*Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
*Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
*Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon:
*Rommet har kun naturlig ventilasjon.
*Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
*Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
*Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
*Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40mm i stue/kjøkken.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig
som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 20.000-100.000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Brannbalkong er ikke tilstandsvurdert pga. dette er en felles bygningsdel.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Takhengt lamper, stue og soverom

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Ta kontakt med megler hvis du ønsker energiattest oversendt.

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på bad og vedfyring.
Varmtvannsbereder på 50 liter fra 2003 er plassert i ett benkeskap på kjøkkenet.
Pipeløp i bygningen. Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventil på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruket pr år ligger på 5306 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 764,- pr. mnd.
Inkluderer: Månedlige felleskostnader pr. 01.01.26 utgjør kr. 3.764,-.
Herav:
- Renter felleslån 1: 96,-
- Felleskostnader drift: 2.562,-
- Avdrag felleslån 1: 95,-
- Renter felleslån 4: 293,-
- Renter felleslån 3: 142,-
- Avdrag felleslån 4: 271,-
- Avdrag felleslån 3: 85,-
- Tilleggsytelser: Internett: 220,-

Felleskostnadene inkluderer: Internett, vaktmestertjeneste, renter og avdrag på felleslån, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 478 164,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 912 657,- pr. 2024
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 (fiber) leveres av GlobalConnect. Collective (1000/1000) følger med, og er inkludert i fellesutgiftene. TV kan bestilles i tillegg fra bl. a. RiksTV. Dette gjøres via siden til GlobalConnect.

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.

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.

Selskapets aksjekapital er kr 104 000,- fordelt på 416 aksjer à kr 250,- fullt innbetalt og lydende på navn.

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

Aksjelaget har en egen hjemmeside:
www.majorstuenleiegaarde.no

Styret informerer i e-post pr. 05/01 at aksjelaget ikke har noe planlagte eller pågående prosjekter utover et balkongdør-prosjekt som er frivillig. Det er heller ingen planlagte låneopptak eller ingen økninger utover det som ble informert om ved årets økning. Det har vært observert rotter i kjellerne. Vi har kontinuerlig avtale med skadedyrfirma for overvåkning. Firmaet har også kontroll på oppfølging ifm. nevnte observasjoner. Det er enkelte enheter som har meldt i fra om skjeggkre og/eller sølvkre, men det har vært sporadisk og på ulike steder. Det håndteres derfor av den enkelte enhet da vi ikke har grunnlag for å tro at det er et utbredt problem

Diverse:
· TV og bredbånd - RiksTV og HomeNet
· Vaktmestertjenester - Espen Lie Eiendom AS
· Trappevask - Majorstuen Rens og Renhold
· Det er fellesvaskeri i kjeller - Kan bli stengt

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

Vedlikeholdshistorikk:
2025: Rørfornying av gårdens avløpsrør påbegynt. Prosjekt beregnet ferdig etter sommeren 2025. Arbeidet med rehabilitering av avløpsrør starter mandag 27. januar

2025 og planlagt ferdigstilt midten av september 2025.
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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Selskapets aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved salg.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 207 669,-pr. 29.12.2025

Lånnr. 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.
Lånnr. 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.
Lånnr. 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.
Lånnr. 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.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 29.12.2025: 4 630 764
Andel av saldo: 34 364,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 29.12.2025: 8 410 746
Andel av saldo: 71 246,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 29.12.2025: 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 29.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 29.12.2025: 10 924 017
Andel av saldo: 78 779,-
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.07.2045)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 983,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 381 268,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 781 842,-.

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

Vedtekter og husordensregler
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.

Tomtegrenser er ikke kontrollert. Areal er hentet fra seeiendom.no.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
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.

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 Extra 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 21.05.1915. 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

- Baderom er etablert der hvor tidligere wc-rom var og deler av kjøkkenet.
- Veggen mellom kjøkken og stue er revet, i dag er det åpen løsning.
- Tidligere kalt stue, brukes i dag som soverom.

Baderommet er ikke tegnet inn på byggetegningene. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er godkjent søkt. Det er åpnet opp imellom tidligere w.c og deler av kjøkkenet, og etablert ett bad med sluk i gulv. Det finnes ferdigattest for innredning av bad i 2. etasje datert 1969, men ikke for 3. etasje.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Detaljregulering
Saksnr: 201718902

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i aksjelaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Styret opplyser i e-post pr. 05/01 at enkelte enheter som har meldt i fra om skjeggkre og/eller sølvkre, men det har vært sporadisk og på ulike steder. Det håndteres derfor av den enkelte enhet da vi ikke har grunnlag for å tro at det er et utbredt problem

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens

bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kunden betaler maksimalt for 3 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 753,- 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 10. januar 2026

Megler
Anders J. Andersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99317361

Megler 2
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Hammerstads gate 42

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	7 min / 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	9 min / 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	18 min / 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	14 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	18 min / 1.6 km
Heltberg Bislett		18 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	18 min / 1.6 km

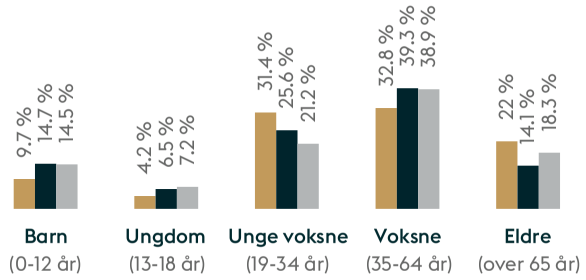
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min / 0.4 km
Majorstuen i Kirkeveien	Linje 20, 28	5 min / 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	7 min / 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	7 min / 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 5.9 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	2 min / 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	58 barn	2 min / 0.2 km
Friggfeltet barnehage (1-5 år)	23 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 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	4 min
Marienlyst kunstgressbane	4 min
Synergy	8 min
Artesia Trening	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Hammerstads gate 42, 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 15

Aksjenummer 149-151

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 08.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26004 **Referansenummer:** CR2698

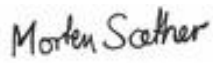
Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

KVADRAT
TAKST AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3. etasje, beliggende på
Majorstuen/Marienlyst, bydel Frogner.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard med behov for modernisering.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Ukjent alder.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Baderom med varmekabler på gulv, ukjent alder på baderom.
Gulvmontert klosett og dusjsone med svingbare glassdører og dusjutstyr.

Utgang fra baderom til felles brannbalkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

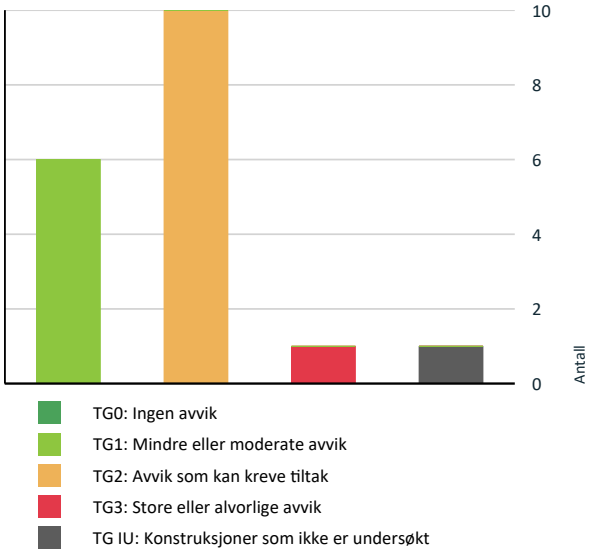
2-roms leilighet i 3.etasje:

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

I henhold til plantegninger fra byggeårene som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Baderom er etablert der hvor tidligere wc-rom var og deler av kjøkkent.
- Veggen mellom kjøkken og stue er revet, i dag er det åpen løsning.
- Tidligere kalt stue, brukes i dag som soverom.

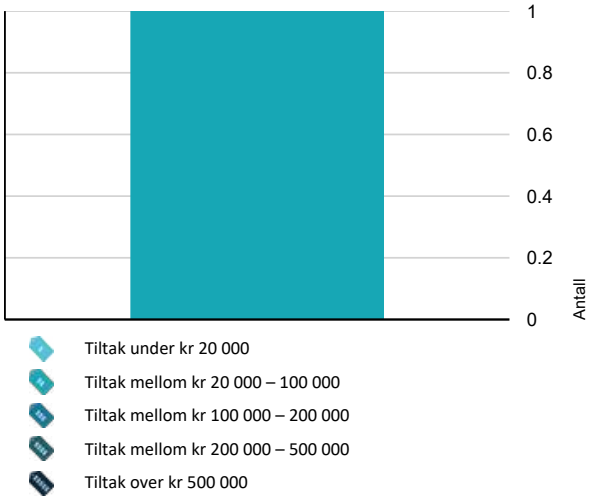
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE:



Byggeår
1916

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2015.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Balkongdør (til brannbalkong) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

–

Brannklassifisert entrédør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra baderom til felles brannbalkong.

–

Det anbefales å sette seg inn i vedtekter/regler i sameiet/borettslaget ang bruk av brannbalkong.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder.
Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i støpejern med belegg i trinn.
Øvrige flater er malte.

Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,76 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe slitasje på parkett i entrè/gang og kjøkkenet.
På befaring ble det påvist noe knirk i gulv.
Noe vedlikehold bør påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40 mm i stue/kjøkken.

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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.
Pipe er kledd med fasadestein/fliser

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Det er opplyst å være utført ett tilsyn i 2024, ingen avvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 4 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Døren fungerer med påpekte avvik.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom med skyvedører og garderobeskap i entrè.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med varmekabler i gulv.
Ukjent alder på baderom.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har trolig oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:
– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i dusjsonen, eller malt strie.
Glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,31 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Dør i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var utslag ved bruk av fuktindikator på veggene i bad ved dusjsonen. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i baderomsvegger. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett.
For å utelukke dette avvik bør det foretas nærmere undersøkelser som kan kreve inngrep i konstruksjonen.

–

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 18 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad er satt ut fra over nevnte avvik og alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens kan være fuktproblematikk på baderommet.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.
–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales bruk av dusjkabinett frem til badet moderniseres.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantbolle på flislagt plate.
Plassbygdspeilskap på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg.

Ingen tilluftspalte under dørbladet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking grunnet tilstøtende konstruksjoner og innredning.

–

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).

Det ble registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Dette bør undersøkes nærmere.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Ukjent alder på innredningen.

Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Noe slitasje på skap/fronter og benkeplate.
Det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på sikt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin, vaskemaskin og bereder i rom uten sluk.

–

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.
På befaring ble det påvist noe drypp lekkasje på stoppekran ved bereder.
Samt ukjent alder på vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdeler bør sjekkes av fagmann/rørlegger, lokal utbedring ved drypp lekkasje.
Dette bør utbedres, kan medføre skader på konstruksjoner over en lengre periode. eventuell lekkasje.

Det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.
Samt ukjent alder på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i ett benkeskap på kjøkkenet.

Bereder på 50 Liter, merket med produksjonsår 2003.
Berederen er tilknyttet strømnettet med skjøteledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved oppføring av bygningen.
Det bør ikke brukes skjøteledning.

Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Det bør monteres waterguard/lekkasjevarsler ved bereder, siden det er plassert i ett rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I henhold til alder og det er ikke montert lekkasje sikring ved bereder kan det være fare for fuktskader på bygningsdeler ved evt lekkasjer.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap er lokalisert i entrè.
Anlegget er utført med automatsikringer og har 5 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det er opplyst av selger at det ikke er utført noe el arbeid i hans botid.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Fra forrige eiers egenerklæring: 23.04.2019, kontroll av elektrisk anlegg, Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Hafslund Nett AS

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. 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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. 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?
    Nei

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Brannbalkong er ikke tilstandsvurdert pga dette er en felles bygningsdel.

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

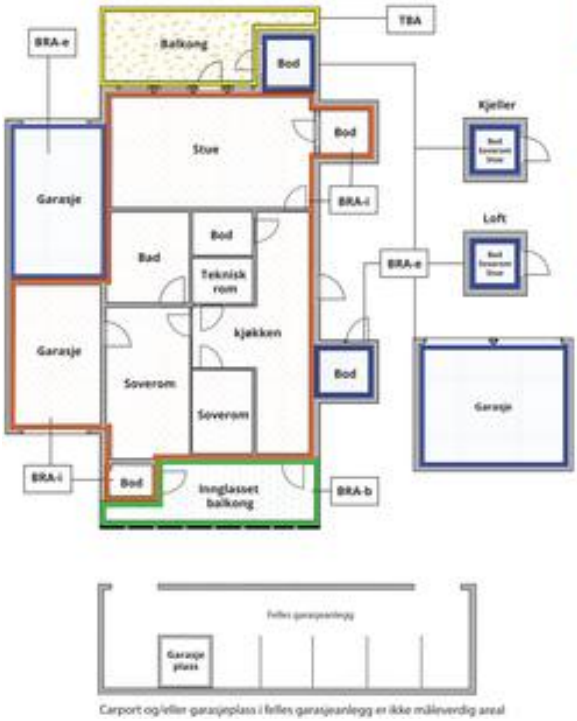
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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.

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

2-roms leilighet i 3.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		4		4	
3. Etasje	47			47	
Kjeller (fellesareal)		7		7	
SUM	**47**	**11**			
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
3. Etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra bad til felles brannbalkong.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 3,6 m² (skråtak).

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 6,9 m².

Bodene er merket med nr. 95.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger fra byggeårene som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Baderom er etablert der hvor tidligere wc-rom var og deler av kjøkkent.
- Veggen mellom kjøkken og stue er revet, i dag er det åpen løsning.
- Tidligere kalt stue, brukes i dag som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Stefan Artur Sobczyszyn Borg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hammerstads gate 42

Hjemmelshaver
Majorstuen Leiegaarde AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Majorstuen Leiegaarde AS	921306792		USBL	Stefan Artur Sobczyszyn Borg

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
149-151	250	27 983	*31.12.2024*	207 669	*29.12.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje, beliggende på Majorstuen/Marienlyst, bydel Frogner.
Meget sentral beliggenhet med nærhet til det meste fra butikker, restauranter, caféer og alle typer servicetilbud.
Umiddelbar nærhet til all kommunikasjon med T-bane, trikk og buss.
5 minutter til Bogstadveien fra leiligheten, og ca.15 minutter til Karl Johan.
Frognerparken og Frognerbadet er ca. 10 minutters gange fra leiligheten, det samme er Universitet på Blindern samt Forskningsparken.
Majorstuen kan tilby flere koselige cafeer, restauranter, kino samt flotte butikker med et rikt utvalg av moteklær, matvarer etc.

Om tomten

Felles eiet tomt på 8093,9 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 764,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder samt noe nyere blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 1916 og oppført i mur- og teglstein og tre konstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og boligselskapets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP586811			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.01.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	05.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.01.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	01.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, da det ligger utenfor rapportens kontrollomfang.
I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Borg, Stefan A Sobczyszyn	9578-5998-4-2636838	2025-12-29 12:21:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. des. 2025

Oppdragsnummer
29-0283/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 42, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Stefan Borg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2019

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: SP586811
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Satt opp tørkestativ på veggen. Bytte av fuger i dusjnisje

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montera AS Installasjon av ovn og platetopp Arbeidet ble utført av forrige eier - dato ikke oppgitt

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført under forrige eier. 23.04.2019, kontroll av elektrisk anlegg, Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Hafslund Nett AS

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornyingsprosjekt i regi av aksjelaget oppgraderte alle felles soilrør som går inn i leilighetene ved bruk av strømpe/rør-i-rør metode. Utført vår/sommer 2025 av Olimb Rørfornying

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Var rotter i kjelleren etter rørfornyingsprosjektet i vår/sommer 2025

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?

Ja

Beskriv: Vaskemaskinen var reparert på service i november 2024 og garanti er utgått

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?

Ja

Beskriv: For å møte økende kostnader på tjenester og faste utgifter økes felleskostnadene omlag 300 kr pr mnd. fra 01.01.2026.

---

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: 29-0283/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Borg, Stefan A Sobczyszyn	**2025-12-29**

Identifikasjon

bankID Borg, Stefan A Sobczyszyn

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

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/95	**Fødselsdato eier:**	28.02.1994
Hammerstads gate 42	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Stefan Artur Sobczyszyn Borg		
Organisasjonsnr: 921 306 792	**Aksje:**	149-151	**Aksjeboenhetsnr:**	30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 381**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 175
	Renter felleslån 1	96
	Avdrag felleslån 1	95
	Renter felleslån 4	295
	Renter felleslån 3	143
	Avdrag felleslån 4	272
	Avdrag felleslån 3	85
Tilleggsytelser:	Internett	220

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 764**

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	96
	Felleskostnader drift	2 562
	Avdrag felleslån 1	95
	Renter felleslån 4	293
	Renter felleslån 3	142
	Avdrag felleslån 4	271
	Avdrag felleslån 3	85
Tilleggsytelser:	Internett	220

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	207 669	Gjeld siste årsoppg.:	150 436
Klient ajourf. lån:	27 193 673,21	Klient gj. s. årsoppg.:	19 210 801

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 29.12.2025: 4 630 764

Andel av saldo: 34 364

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 29.12.2025: 8 410 746

Andel av saldo: 71 246

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS
Hammerstads gate 42
0363 OSLO

Vår ref.: 820/95
Type: Bolig AS
Eiere: Stefan Artur Sobczyszyn Borg

Fødselsdato eier: 28.02.1994

Organisasjonsnr: 921 306 792

3: Fellesgjeld

Saldo per 29.12.2025: 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 29.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 29.12.2025: 10 924 017
Andel av saldo: 78 779
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 (siste termin 30.07.2045)

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	150 436	Andre inntekter:	565
Annen formue:	27 983	Utgifter:	8 237		

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

7: Pålydende

Pålydende:	250	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	149-151	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	30

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:	H0302
Etasje:	3	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).

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/95	**Fødselsdato eier:**	28.02.1994
Hammerstads gate 42	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Stefan Artur Sobczyszyn Borg		

Organisasjonsnr: 921 306 792

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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



INNKALLING 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.

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Callinganlegg	Boligeiendomme	Rehabilitering	Søppelhus til containere	Brannalarm-anlegg	Brannalarm-anle 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.

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

Penneo document key: KY41B-20W3J-DXXNM-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, Knarvik, 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)

Penneo document key: KY41B-20W3J-DXXNM-FC1ZK-WWTGE-A1TK4

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-26 10:09:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KY41B-20W3J-DXXNM-FC1ZK-WWTGE-A1TK4

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 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 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

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.

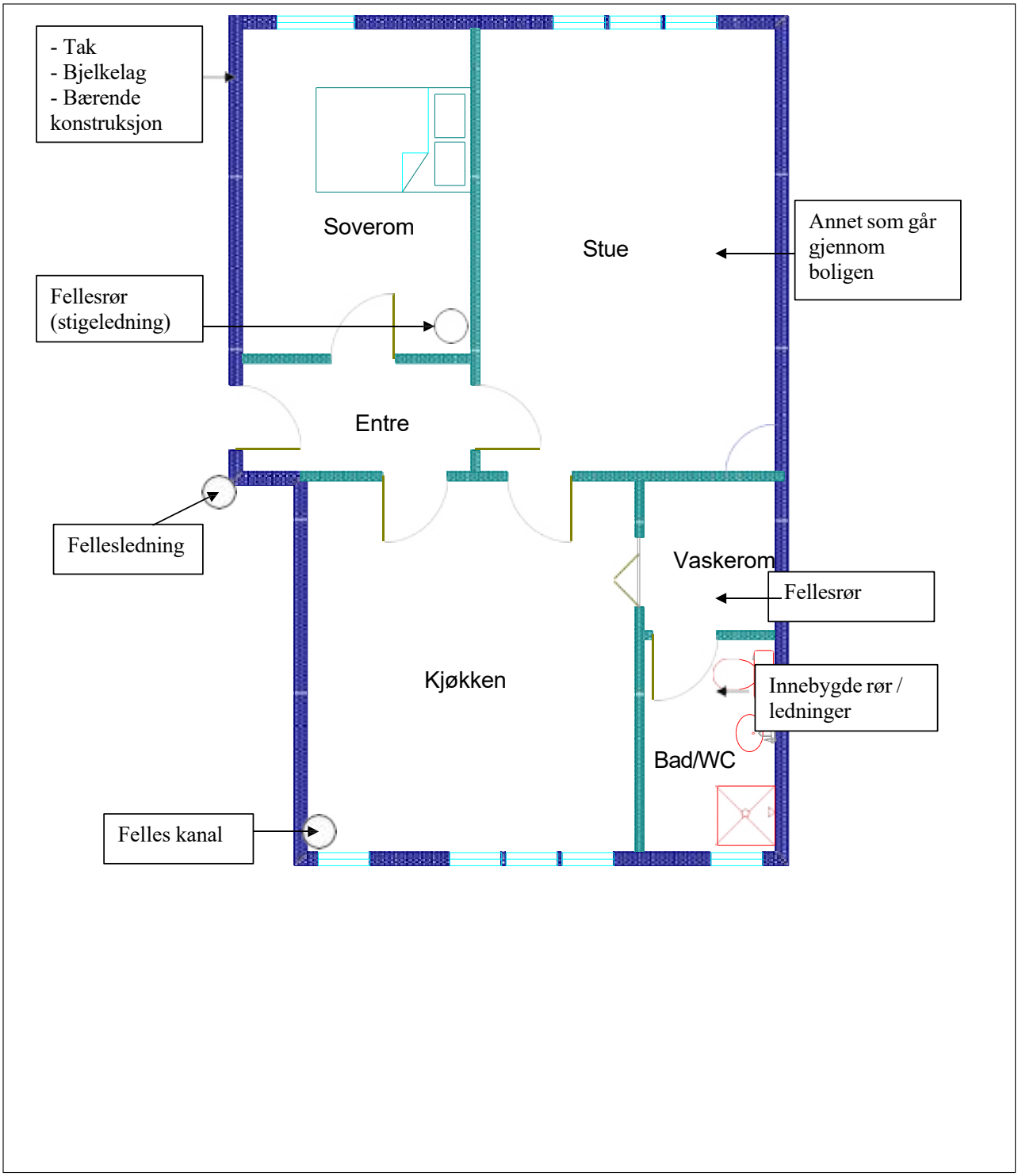
12 Vedtektsendringer og forholdet til aksje- og borettslov

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

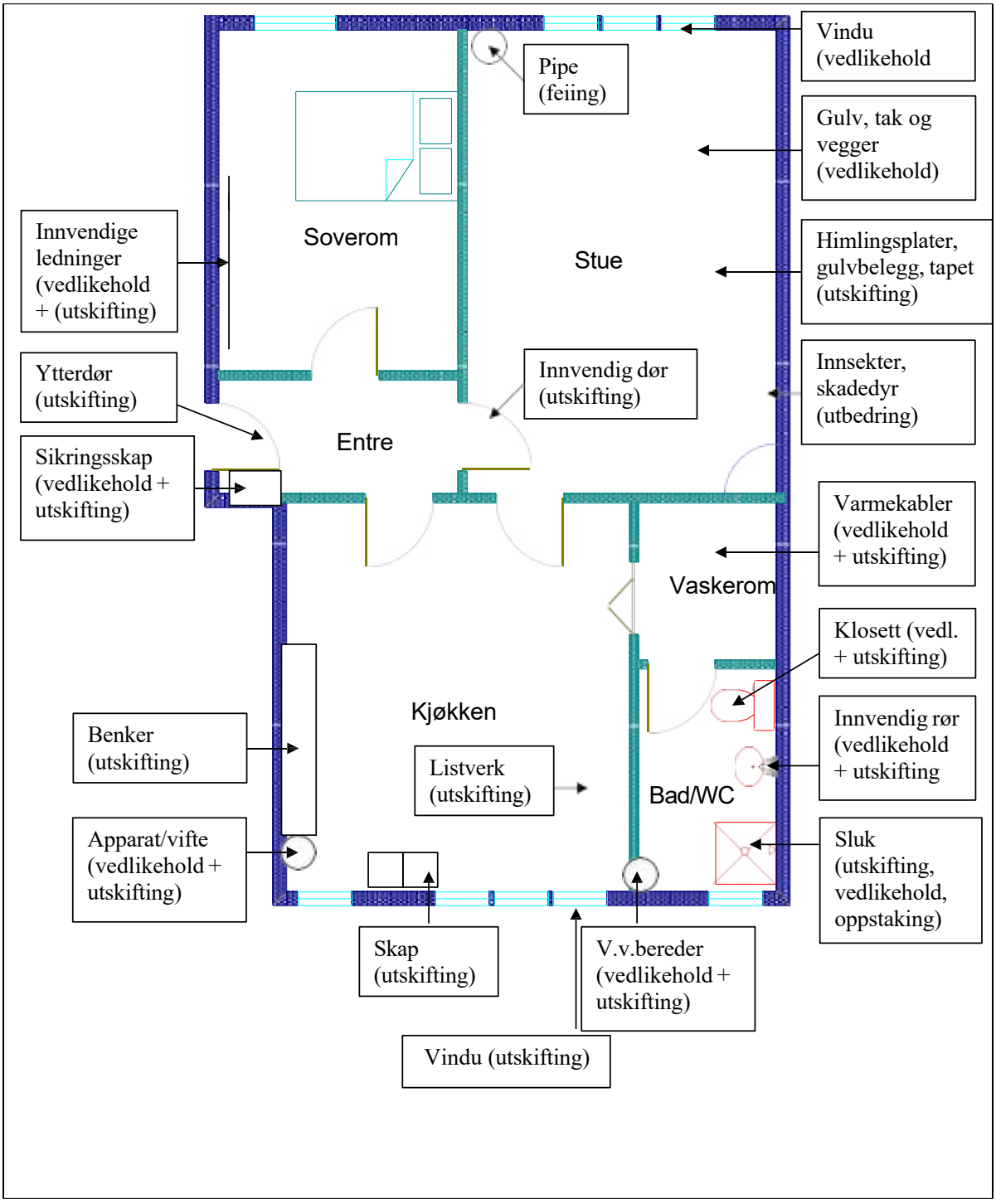
12-2 Forholdet til aksje- og borettslagslov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kap.5 og § 13-5.

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

Andersen, Anders J.
NordvikTorshov/Sagene Eiendomsmegling AS

0171 OSLO

Dato 29.12.2025
Ref. : 42194

PANTEATTEST

NR 15.08.2019

Melding til adressat

Dokumentbesitter: Usbl

Klientnr	Selskapets navn	Organisasjonsnr.
820	Majorstuen Leiegaarde AS	921306792

Andel fellesgjeld
207 669,00

Enhetsnr	Enhetsadresse	Postnr.	Poststed	Part. obl.
95	Hammerstads gate 42	0363	OSLO	
Aksjenr:	149-151			

F. dato	Aksjonær	F. dato	Medeier
28029437361	Stefan Artur Sobczyszyn Borg		

Mottatt dato	Type(*)	Prioritet	Panthaver	Beløp
15.08.2019	B	1	Majorstuen Leiegaarde AS	
08.10.2021	F	2	Nordea Eiendomskreditt AS	

(*F=Avtalepant, T=Tvangspant B=Boligaksjelagets legalpant)

OSLO, den 29.12.2025

saksbehandler
Boligbyggelaget Usbl

Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

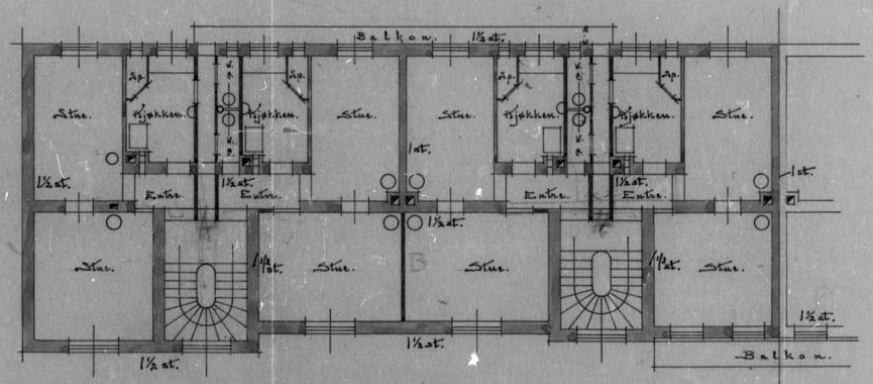
III

Bl. 4.

„Majorstuens Leiegaarde"

Bygning nr. 3.

BYGNINGSCHEFEN I AKER
J. No. 502-1914
Bng 6



Plan av II-III-IV Etage.

10m. 9. 8. 7. 6. 5. 4. 3. 2. 1. 0 5 10 Meter.

Carl A. Haman
August 1914.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

III

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 502-1914.

Bilag 1.

Anmld.: Bygmr. L. Mathiesen.

Bygn. 96. 1901

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus nr. 3

Eier: Kl. Majorstuens Leiegaarde.

paa gr.-no. 46 br.-no. 11 Kirkeveitomterne, Aker.

Parcel no. til gate no.

Indlevert 21. august 1914 Attestert 21. 17/5-1915

420-B-1914
AKER

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

Akers bygningsvæsen den 22de august 1914.

Joh. P. Munch

Kvartalets grundplan overensstemmende med kartskredningen.

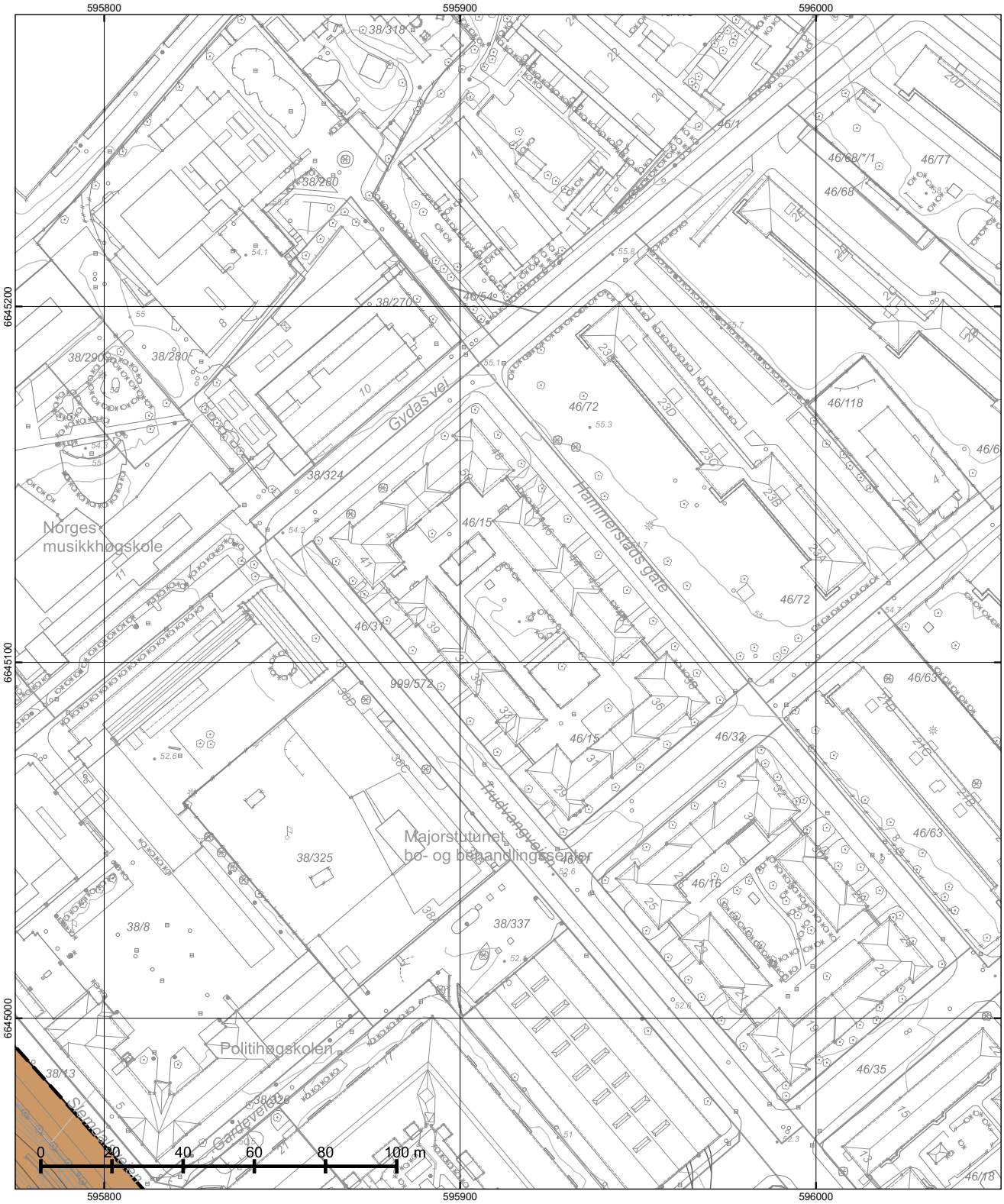
26 Aug 14

420-B. Tilbakesendes bygningsvæsenet med bemerkning at kvartalet kun skal deles i 4 tomter, - hvorde paa situationsplanen med blaat indlagnede delelinier. Der er av reguleringshensyn intet at bemerke til bygningens beliggenhet.

Mun. kloakbestemmelser og forskrifter for gaardsopparbeidelse vedlagges. Gatens skal - efter formandens paabud - opparbeides i regulert bredde. (Se bilag)

Akers overingeniørkontor, den 28. August 1914.

E. Loffen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

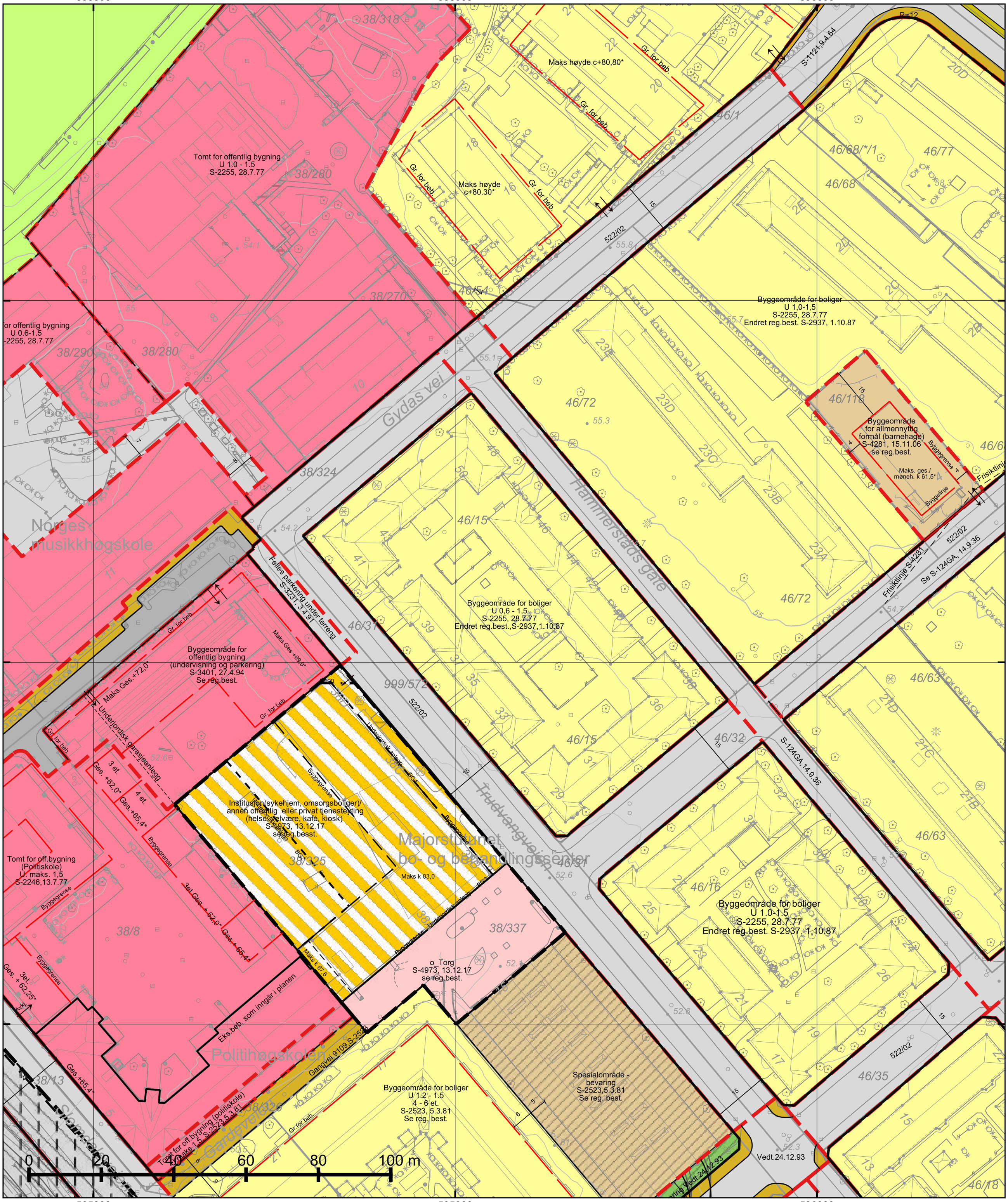
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151202/ 86524361
Adresse: Hammerstads gate 42
Gnr/Bnr: 46/15

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151202/ 86524361

Adresse: Hammerstads gate 42

Gnr/Bnr: 46/15

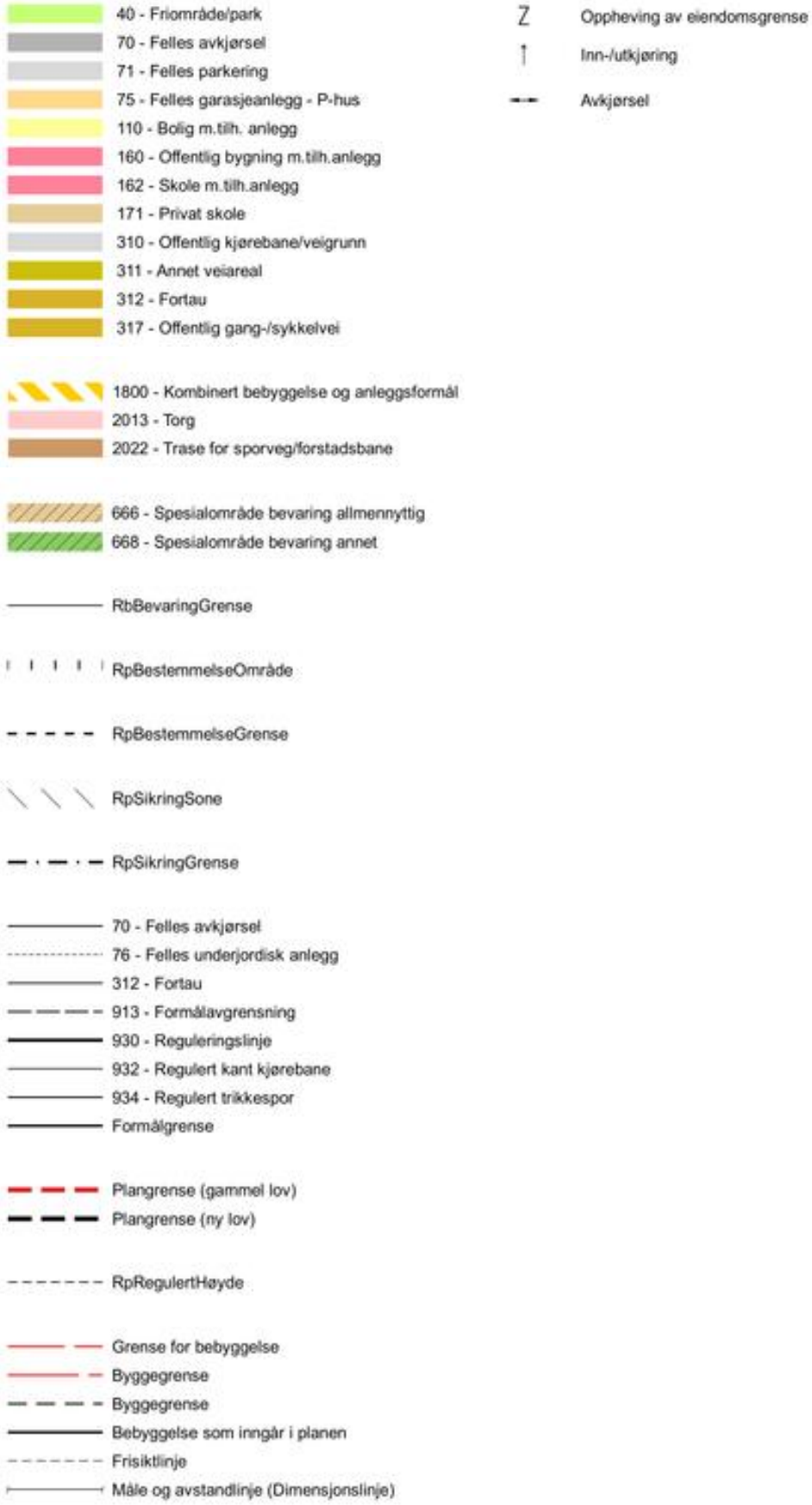
Deres ref.:

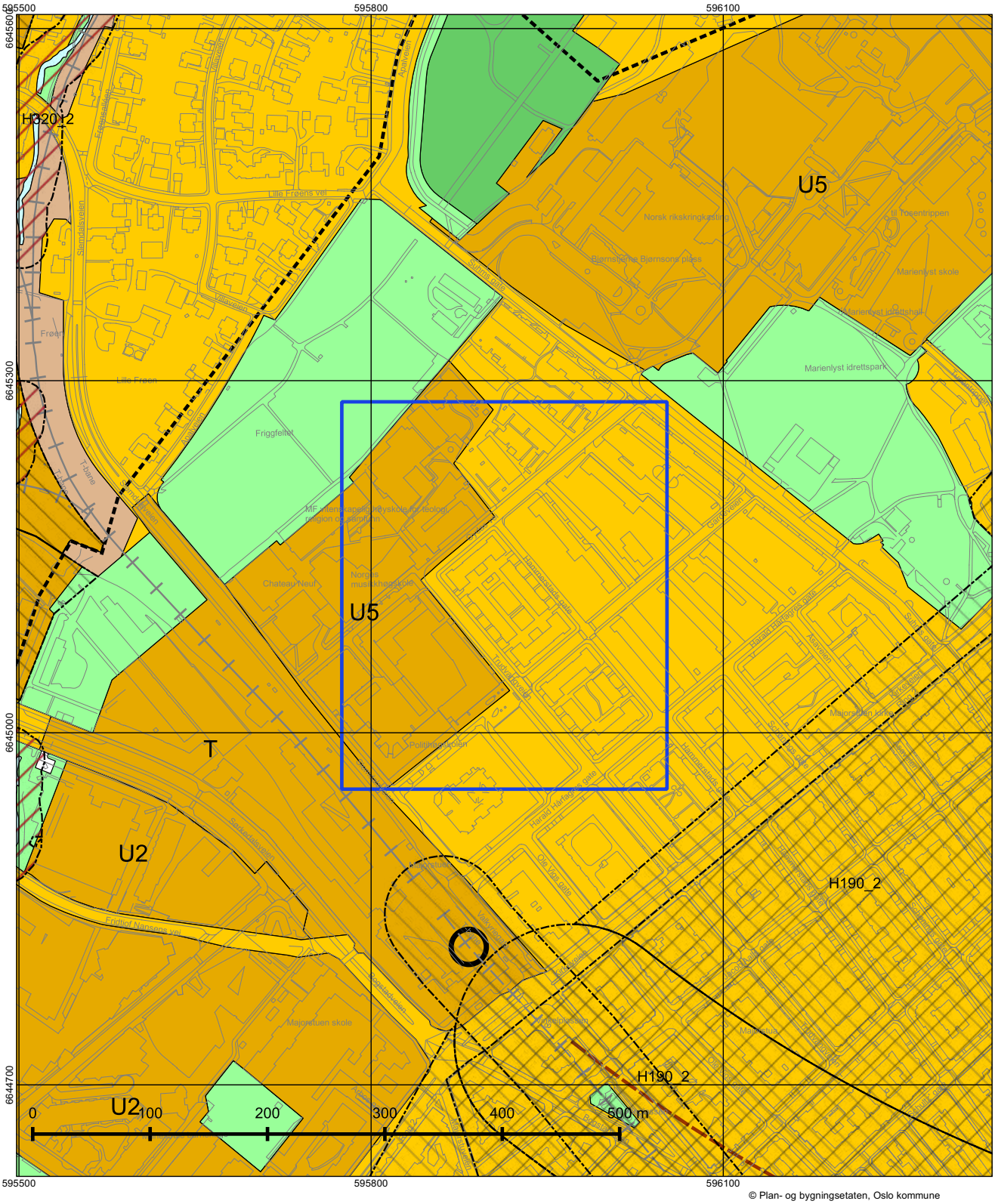
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151202/86524361
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

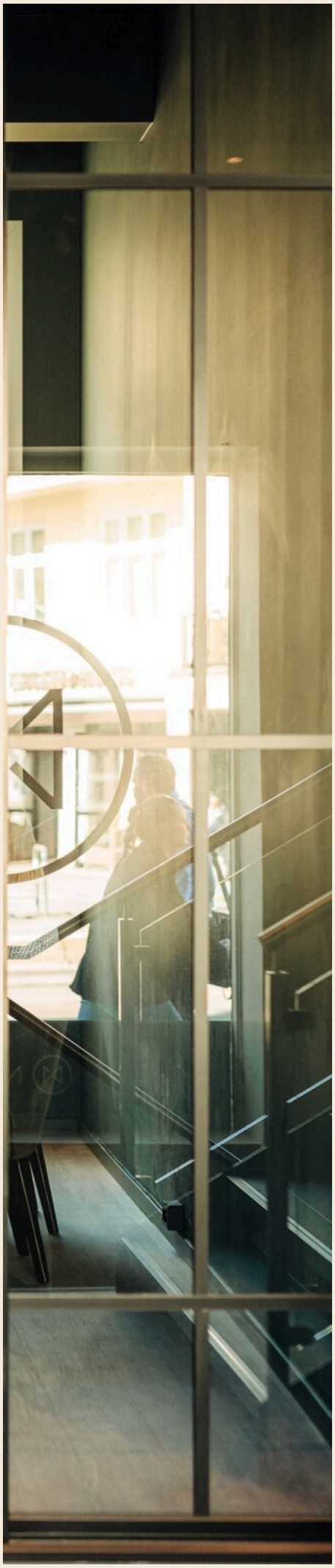
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

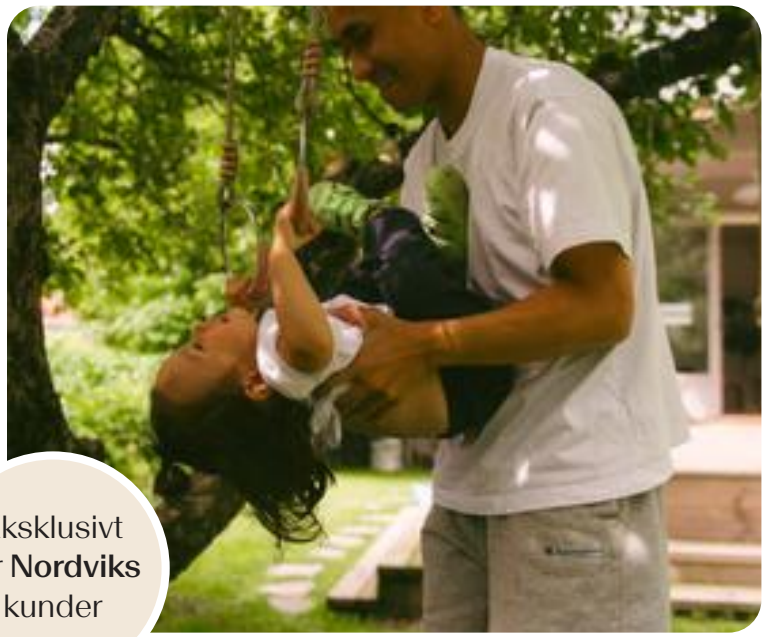


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0283/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hammerstads gate 42 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Anders J. Andersen
Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
anders.andersen@nordvikbolig.no
993 17 361



Oda Endsjø Fevang
Eiendomsmeglerfullmektig
Sagene Eiendomsmegling AS
o.fevang@nordvikbolig.no
939 18 508

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: