

Hammerstads gate 44



Velkommen til

Hammerstads gate 44



Salgsoppgaven produsert 18. april 2025

Majorstuen

Lys og romslig 2-roms leilighet med tilbaketrukket og sentral beliggenhet - Peis og brannbalkong- Ingen dok.avgift

Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	148 525,-
Omkostninger	5 490,-
Totalpris	5 554 015,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 553,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1916

Megler	Tonje Heitmann Eide
Telefon	480 58 025
E-post	t.eide@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tonje Heitmann Eide v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Hammerstads gate 44.
- Denne leiligheten er en ideell bolig for den som ønsker en praktisk og flott bolig i et meget sentralt område på Majorstuen. Med gjennomtenkte detaljer og funksjonelle løsninger er dette et hjem du kan trives i.

- Leiligheten ligger meget attraktivt til i et veletablert, rolig og populært boområde på Majorstuen. Offentlig kommunikasjon i nærområdet, hvor Majorstukrysset er et knutepunkt for buss, trikk og t-bane.

- Følgende er verdt å fremheve:
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys fra begge sider
- Lave felleskostnader og ingen dokumentavgift
- Internett (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.
- Stor, felles bakgård som kan benyttes av beboere
- To boder (loft og kjeller)

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

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

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

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 3 kvm.

HAMMERSTADS GATE 44
4.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

HAMMERSTADS GATE 44
4.ETG
(alternativ plantegning)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



















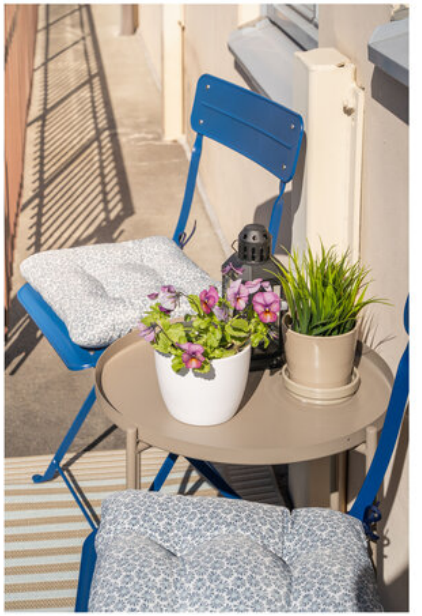


























Informasjon

Hammerstads gate 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0528/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Øivind Skare

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
148 525,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 548 525,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 217,- (Notering av pant * (valgfritt))
2 273,- (Transportgebyr partialobligasjon* (valgfritt))

0,- (Omkostninger totalt)
3 217,- (med Notering av pant)
2 273,- (med Transportgebyr partialobligasjon)
---
5 548 525,- (Totalpris inkl. omkostninger)
5 551 742,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Notering av pant))
5 550 798,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Transportgebyr partialobligasjon))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 3 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og har følgende romfordeling: Entre, stue, bad, kjøkken, soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på loft (ca 3 kvm) og en kjellerbod (ca 7 kvm). Takhøyden er målt til 278 cm i stuen.

Standard

Velkommen til denne flotte leiligheten i Hammerstads gate 44. Her får du en praktisk og stilfull bolig som kombinerer funksjonalitet og moderne detaljer på en perfekt måte.

Entre:
Når du går inn i leiligheten, blir du møtt av en lys og innbydende entre. Gulvet er dekket med fliser, noe som gjør det både praktisk og lett å vedlikeholde. Veggene er malt i en nøytral farge som bidrar til en rolig atmosfære, og taket er malt for et rent og enkelt utseende. I entreen finner du viktige funksjoner som sikringsskap, porttelefon og et garderobeskap, som gir deg god oppbevaringsplass og enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Stue:
Stuen er et romslig og koselig område med parkettgulv som gir en varm og stilfull følelse. Veggene er malt, og taket er også malt for et helhetlig, moderne uttrykk. Her finner du både en panelovn og en vedovn, som sikrer god oppvarming og en koselig stemning, spesielt i vintermånedene. Stuen gir deg muligheten til å innrede etter egen smak, og tilbyr både plass til avslapning og sosiale sammenkomster.

Bad:
Baderommet har flislagte gulv og vegger, som gir et stilrent og funksjonelt inntrykk. Taket er dekket med takess, et praktisk og lettstelt materiale. Med gulvvarme får du en ekstra komfortabel opplevelse, spesielt på kalde dager. Badet er fullt utstyrt med alt du trenger, inkludert servant med servantskap, WC, stoppekran og dusjkabinett. Det er behov for oppussing.

Kjøkken:
Kjøkkenet har et vakkert parkettgulv og malte vegger som harmonerer med resten av leiligheten. Himlingen er malt, og rommet er godt utnyttet med integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Kullfilterviften over stekesonen sørger for et godt inneklima under matlaging, og det er både opplegg for oppvaskmaskin og bereder. Kjøkkeninnredningen gir god lagringsplass og arbeidsflate, og rommet er perfekt for både raske hverdagsmåltider og mer omfattende middager.

Soverom:
Soverommet har et vakkert tregulv som gir rommet en varm og innbydende atmosfære. Veggene er malt i en nøytral farge, og taket er malt for å skape en

helhetlig stil. Det er en praktisk skyvedørsgarderobe, som gir rikelig med lagringsplass uten at det tar opp verdifull plass i rommet. Panelovnen sørger for behagelig varme, og rommet gir deg et perfekt sted for hvile og avslapning.

Denne leiligheten er en ideell bolig for den som ønsker en praktisk og moderne bolig i et sentralt område. Med gjennomtenkte detaljer og funksjonelle løsninger er dette et hjem du kan trives i.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Rekkverket blir målt til 104 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm
- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Det registreres sprekker/ riss i pipa.
- Kjøkken: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
- Avløpsrør: Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt. EIER OPPLYSER AT DET ER PLANLAGT REHABILITERING AV AVLØPSRØRENE INNEN 2025.
- Vannledninger: Alder.
- Elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
- Varmtvannsbereder: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
- Ventilasjon: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og det er ikke registrert noen ventilasjonsluke inne i boligen til f.eks luftepipe.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Tilstandsgrad 3 settes pga generelt behov for rehabilitering av badet. Fliser løsner fra underlaget, det er ikke tilstrekkelig sluk, og badets bygningsdeler har utløpt forventet levetid. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

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

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

Modernisering og påkostninger

2017 - Kjøkken pusset opp i regi av eier (ikke fremlagt dokumentasjon).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2017
Arbeid utført av Heljar Claussen

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar Ja
Beskrivelse Kjeller i bygget har hatt en noe fuktig kjeller. Utbedringer for dette ble utført i regi av styret i 2023. Kjellerboden som tilhører leiligheten har imidlertid aldri hatt noen slike problemer.

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar Ja
Beskrivelse Ikke i leiligheten som selges eller i de tilhørende bodene, men det ble observert rotter i kjelleren i januar 2023. Anticimex ble kontaktet og kjelleren ble utbedret og sikret mot inntrengning av rotter.

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken
Arbeid utført av Tekoda Elektro AS

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja
Beskrivelse I 2019 ble det utført et tilsyn av Hafslund nett. Det ble funnet et avvik som ble rettet opp av Tekoda Elektro.

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Svar Ja
Beskrivelse Det er et pågående rørfornyingsprosjekt i gården. Kostnadene vil bli (eller har allerede blitt) en del av felleskostnadene.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

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:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Fasader er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad
- Peis i stue

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

Det var tidligere innredet med panelovn i stue, kjøkken og soverom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 553,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Internett, driftskostnader og felles lån.

Avløpsrør skal tas i aksjelaget og skal finansieres via låneopptak. Se informasjon under "aksjelaget".

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 172 518,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 690 071,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.

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.

Styreleder: Christin Pettersen
Mob.: 992 13 873
E-post: majorstuenleiegaarde@mittusbl.no

Aksjelaget har en egen hjemmeside: www.majorstuenleiegaarde.no

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
• Aksjelaget leier ut to næringslokaler
• Pliktig dugnadsoppmøte
• Sykler skal stå i sykkelstall og på merkede plasser

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

Soilrør:
Soilrør for avløp trenger en rehabilitering. Valget falt på en rør i rør løsning. I gjennomføringsfasen skal aksjelaget benytte prosjekt- og byggeledere fra USBL. Prosjektet vil medføre et låneopptak på omlag kr. 8,5 mill. I denne summen er det gjort et påslag for å ta høyde for uforutsette kostnader. En grov beregning viser at det vil gi et utslag i fellesgjeld på rundt kr. 66 000,- pr. boenhet. Det tilsvarer omlag kr. 500,- i økte fellesutgifter pr. mnd. Pris vil kunne variere utifra nedbetalingstid og utifra størrelse på leiligheten.

Status pr. 20.03.2025 fra styreleder: Styret bekrefter at det pågår et strømpeprosjekt for avløpsrørene, hvor arbeidet utføres to oppganger av gangen.

I den forbindelse er det satt opp sanitærbrakker. Per i dag har det ikke vært nødvendig å øke felleskostnadene, men ved behov kan det bli en økning på opptil 500 kr.

Status pr. 10.04.2025 fra styret:¨Nei, avløpsrør er ikke tatt for denne leiligheten.

Det vil komme økning av fellesgjeld, men vi forventer ikke stor økning i felleskostnader da det nye lånet overlapper med et annet lån som går ut. Maks 500kr er det vi forventer.¨

Balkongdør til brannbalkong:
Det ble ved generalforsamlingen i 2022 besluttet å undersøke muligheten for å etablere dører ut til brannbalkonger for leiligheter som ikke har det. Det blir sendt inn byggesøknad og rammetillatelse av forslaget til PBE. Deltakelse i prosjektet er frivillig og vil kun påvirke de aksjonærene som melder interesse om å inkludere sin leilighet i prosjektet. Koordineringen av prosjektet skjer gjennom styret og/eller arbeidsgruppe oppnevnt av styret. Alle kostnader knyttet til installasjon av balkongdører vil bli dekket av de enkelte aksjonærer som gjennomfører tiltaket. Selger har allerede tilgang til brannbalkong fra bad.

Felles varmtvannsanlegg
Styret undersøker hvorvidt vaskeriene kan brukes til å etablere et felles varmtvannsanlegg. Dette kan gjøres samtidig med et evt bytte av soilrør. Dette vil føre til at samtlige enheter kan fjerne alle varmtvannstanker, noe som har flere fordeler: Dette vil redusere risikoen for vannlekkasje. Antall skader kan forventes å øke i årene som kommer, da flere varmtvannsberedere ligger skjult slik at beboerene ikke vet noe om tilstanden.

Gi økt varmtvannskapasitet til leiligheter som i dag er knapt forsynt. Felles berederanlegg gir lettere kontroll med anlegget for ettertiden både mht. vanlig ettersyn og service/utskifting. Enklere vedlikehold mtp legionella etc.

Frigi plass i leilighetene til bruk for andre formål. Svært dyrebare kvadratmeter som det blir deilig å få «tilbake».

Forsikringsselskapene vil tilby lavere forsikringspremie når beredere fjernes fra kjøkkenbenkene og andre steder i leilighetene uten vanntett gulv m/ sluk.

En ytterligere fordel med felles berederanlegg er mulighetene for å koble dette til energivennlige oppvarmingskilder i framtiden, for eksempel varmepumpe basert på jordvarme/borehull. eller tilkobling til evt. fjernvarme som legges fram i området.

Moderne; borettslaget oppdaterer seg i takt med tiden og blir en enda mer attraktivt sted å bo for nåværende så vel som fremtidige beboere.

Diverse:
• Det er ikke tillatt å benytte avrettingsmasse for å avrette gulv. Det legges inn i ordensreglene at man må søkes styret om tillatelse til å bruke avrettingsmasse på små flater og tette gulv.
• Gjenoppretting av av mulig lukkede luftventiler på bad i enkelte leiligheter. Styret utreder et vedtak på hvordan felles infrastruktur skal håndteres.
• Vinduene i kjelleren er i en svært dårlig forfatning. I januar sank temperaturen til under frysepunktet og fikk vannrør til å fryse. Foruten å forhindre alvorlige vannskader vil utskifting av kjellervinduer også være et betydelig energiøkonomisk tiltak. Styret utreder saken og vurderer behov for oppgradering/bytte av kjellervinduer.
• Grunnet problemer med høy fuktighet og inntrengning av vann i bygget mot

Hammerstadsgate har aksjelaget fått utført en måling av fukt i alle kjellere. Styret ønsker å starte med kappilær fuktsikring av bygget mot Hammerstadgate. For de andre gårdene vil det i første omgang benytte avfuktere, og endring av nedløp for takvann for å lede vannet unna bygningsmassen. Bakgrunnen for dette er at det sorterer under nødvendig vedlikehold, som ligger i styrets vedlikeholdsplikt.

Oppdatering av tekst under punkt 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt:
6) De originale vinduene 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.

Styrets arbeid:
• Analyse av muggsopp: Prøve ble tatt i trapperom i Trudvangveien 39. Analysen her var at det var noe for høye forekomster, men ikke aktiv muggsopp. Høye forekomster av muggsopp i lagerrommet til Villa Augusta, styret jobber med tiltak for å få dette fjernet.
• Det er foretatt utbedring av mur og sikring av bjelke over inngang til kjeller i Trudvangveien.
• Kjøpt inn 60 lysrør med LED som vil bli byttet fortløpende.

Nedenfor er en liste over vedlikeholdt det utførte vedlikeholdet og de ferdigstilte prosjektene før 2023:

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.

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

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Selskapets aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved salg.

Styregodkjennelse

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

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

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 148 525,- pr.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 27.03.2025: 4 719 200
Andel av saldo: 34 136
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 27.03.2025: 8 663 234
Andel av saldo: 72 358
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 27.03.2025: 3 335 330
Andel av saldo: 24 053
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 16369124947, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78

Avløpsrør skal tas i aksjelaget og skal finansieres via låneopptak. Se informasjon under "aksjelaget".

Fellesformue

Kr 27 983,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

2023 års regnskap viste et overskudd på kr. 704 216,-. I pr 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 178 177,-.

Vedtekter og husordensregler

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

Det er ikke tillatt med frysere, kjøleskap, vaskemaskiner eller andre elektriske apparater i bodene. Det er ikke tillatt å installere ekstra stikkontakter. Det er fra og med 12.04.21 ikke tillatt å installere varmtvannsbereder i boder. Aksjonærer som fikk tillatelse til dette før forbudet, må bytte bereder hvert 20. år. Berederen skal installeres av autorisert elektriker, og kopi av dokumentasjon må gis til styret. Det må også dokumenteres at aksjonær betaler for strømmen til berederen.

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

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

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

Aksjelagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til oppsatte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hammerstads gate 44 ligger meget attraktivt til i et veletablert, rolig og populært boområde på Majorstuen. Området byr på et rikt utvalg av forretninger, restauranter, kafeer og øvrige servicetilbud. Den populære handlegaten

Bogstadveien ligger i umiddelbar nærhet med noen av de mest populære forretningene og utallige spisesteder som blant annet Kverneriet, Delikatessen, Olivia med flere. For øvrig er det kort gangavstand til Colosseum Senter med vinmonopol, matbutikken Meny, blomsterbutikk, sportsbutikk m.m., samt Colosseum kino. Kort vei til populære kafeer i nærheten som Grains og Pust.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med kort gangavstand til bl.a. Frognerparken, Friggfeltet, Stensparken og Marienlystparken. Offentlig kommunikasjon i nærområdet, hvor Majorstukrysset er et knutepunkt for buss, trikk og t-bane. Gangavstand til Høgskolen i Oslo og Blindern, Universitetet i Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 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 mellom dagens planløsning og de opprinnelige byggemeldte tegningene. Det er ikke tegnet inn bad på de opprinnelige byggemeldte tegningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Kommuneplan: Bebyggelse og anlegg (nåværende)

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Trudvangveien 43 - Flytting av kjøkken - Etablering ny vann- og avløp
Saksnummer: 202311417 - Byggesak
Mottatt sak: 20.07.2023
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

29.11.1940 - Dokumentnr: 10337 - Bestemmelse om veg

17.04.1914 - Dokumentnr: 900140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:46 Bnr:11

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 382,-
Nordvik Ekstra (etter avtale) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 957,-

Samlet skal selger betale kr. 136 039,- 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. 3 625,-.

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 18. april 2025

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Megler

Tonje Heitmann Eide, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48058025

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Hammerstads gate 44

Hammerstads gate 44

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	22 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Heltberg Bislett	21 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km

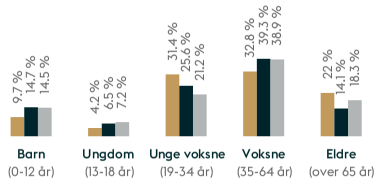
Offentlig transport

Majorstuen Linje 1N, 25, 46	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.3 km

Barnehager

Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min 0.2 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	2 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst kunstgressbane	3 min
Marienlyst skole	7 min
Synergy	9 min
Artesia Trening	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Hammerstads gate 44
0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1916
BRA: 57 m^2
BRA-i: 47 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	10	1	0

Supertakst
GNR: 46 BNR: 15
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Hammerstads gate 44
0363 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26871

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga generelt behov for rehabilitering av badet. Fliser løsner fra underlaget, det er ikke tilstrekkelig sluk, og badets bygningsdeler har utløpt forventet levetid.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 10,86 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 104 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

4. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 4 mm, 7 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Anbefalte tiltak

Det er registrert sprekker og riss i overflaten på pipa. Dette er forholdsvis normalt og man må regne med at en pipe trenger vedlikehold over tid, i form av murpuss og evt maling av overflatene.
Avstand til brennbart materiale er ok.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skjolder på en av skapdørene, men er ellers vurdert uten vesentlige avvik.
Benkeplaten av heltre er nylig oljet og under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen spesielle tiltak nødvendig.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

EIER OPPLYSER AT DET ER PLANLAGT REHABILITERING AV AVLØPSRØRENE INNEN 2025.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid.
Tiltak: Eier opplyser at det er planlagt rehabilitering i regi av aksjelaget ila 2025.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Stoppekraner til kjøkken er montert under kjøkkenbenk.

Stoppekran til badet er plassert bak inspeksjonsluke i baderomshimling.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt. Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og det er ikke registrert noen ventilasjonsluke inne i boligen til f.eks luftepipe.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere en ventilasjonsluke til luftepipe og evt en grunnventilasjonsvifte over tak. Dette må avklares med styret/aksjelaget.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparatet er eldre enn 10 år. Anbefaler utskifting til nytt 6kg brannslukkingsapparat (pulver).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2025

Rapportdato
11.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Øivind Skare**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hammerstads gate 44, 0363 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **15** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1916**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Fasader er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
4. etasje: Entre, stue, bad, kjøkken, soverom.

Standard

4. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, porttelefon og garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, stoppekran og dusjkabinett.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og bereder. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Kjøkken pusset opp i regi av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	3	0	3	0	0
4. etasje	47	47	0	0	3
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	**57**	**47**	**10**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	3	2
Totalt m²	**5**	**3**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	3	0	3	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
4. etasje	47	47	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	7	0	7	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**57**	**47**	**10**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm brannbalkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 7 kvm og loftsbod på 5 kvm gulvareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 278 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 10,86 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 104 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 120 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 120 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2015. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med massiv kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Jømna med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og ytterdør er skiftet de siste årene i regi av aksjelaget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-2**

4. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 2 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 4 mm, 7 mm, 11 mm.
Lokalt avvik: 11 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er registrert sprekker og riss i overflaten på pipa. Dette er forholdsvis normalt og man må regne med at en pipe trenger vedlikehold over tid, i form av murpuss og evt maling av overflatene.
Avstand til brennbart materiale er ok.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen har skjolder på en av skapdørene, men er ellers vurdert uten vesentlige avvik. Benkeplaten av heltre er nylig oljet og under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ingen spesielle tiltak nødvendig.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med aksjelaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Pulverapparatet er eldre enn 10 år. Anbefaler utskifting til nytt 6kg brannslukkingsapparat (pulver).

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

EIER OPPLYSER AT DET ER PLANLAGT REHABILITERING AV AVLØPSRØRENE INNEN 2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid.
Tiltak: Eier opplyser at det er planlagt rehabilitering i regi av aksjelaget ila 2025.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent tidspunkt for oppussing av badet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Stoppekraner til kjøkken er montert under kjøkkenbenk.

Stoppekran til badet er plassert bak inspeksjonsluke i baderomshimling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenskap.	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2017	
Størrelse	
76 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt. Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og det er ikke registrert noen ventilasjonsluke inne i boligen til f.eks luftepipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere en ventilasjonsluke til luftepipe og evt en grunnventilasjonsvifte over tak. Dette må avklares med styret/aksjelaget.

6.12 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga generelt behov for rehabilitering av badet. Fliser løsner fra underlaget, det er ikke tilstrekkelig sluk, og badets bygningsdeler har utløpt forventet levetid.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Oppdragsnr.
8-0528/24

Selger 1 navn
Øivind Skare

Gateadresse
Hammerstads gate 44

Poststed
OSLO

Postnr
0363

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 31
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0528/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2017
Arbeid utført av: Heljar Claussen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kjeller i bygget har hatt en noe fuktig kjeller. Utbedringer for dette ble utført i regi av styret i 2023. Kjellerboden som tilhører leiligheten har imidlertid aldri hatt noen slike problemer.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ikke i leilligheten som selges eller i de tilhørende bodene, men det ble observert rotter i kjelleren i januar 2023. Anticimex ble kontaktet og kjelleren ble utbedret og sikret mot inntrengning av rotter.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken
Arbeid utført av: Tekoda Elektro AS

Filer
Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I 2019 ble det utført et tilsyn av Hafslund nett. Det ble funnet et avvik som ble rettet opp av Tekoda Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0528/24

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et pågående rørfornyingsprosjekt i gården. Kostnadene vil bli (eller har allerede blitt) en del av felleskostnadene.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0528/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-0528/24

Eide, Tonje Heitmann
Majorstuen Eiendomsmegling AS

0369 OSLO

Dato 27.03.2025
Ref. : 20112

PANTEATTEST

NR 01.01.2000

Melding til adressat

Bestilt v/Tonje Heitmann Eide
Nordvik Majorstuen

Klientnr	Selskapets navn	Organisasjonsnr.
820	Majorstuen Leiegaarde AS	921306792

Andel fellesgjeld
148 525,23

Enhetsnr	Enhetsadresse	Postnr.	Poststed	Part. obl.
106	Hammerstads gate 44	0363	OSLO	
Aksjenr:	182-184			

F. dato	Aksjonær	F. dato	Medeier
21086538935	Øivind Skare		

Mottatt dato	Type(*)	Prioritet	Panthaver	Beløp
01.01.2000	B	1	Majorstuen Leiegaarde AS	
21.11.2024	F	2	Storebrand Bank ASA	
21.11.2024	F	3	Storebrand Boligkreditt AS	
21.11.2024	F	4	Storebrand Livsforsikring As	

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

OSLO, den 27.03.2025

saksbehandler
Boligbyggelaget Usbl

Elektronisk dokument, gyldig uten signatur.

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/106	**Fødselsdato eier:**	21.08.1965
Hammerstads gate 44	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Øivind Skare		
Organisasjonsnr: 921 306 792	**Aksje:**	182-184	**Aksjeboenhetsnr:**	39

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 553**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 175
	Renter felleslån 1	116
	Avdrag felleslån 1	86
	Renter felleslån 4	349
	Renter felleslån 2	85
	Renter felleslån 3	165
	Avdrag felleslån 4	241
	Avdrag felleslån 3	73
	Avdrag felleslån 2	43
Tilleggsytelser:	Internett	220

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	148 525	Gjeld siste årsoppg.:	148 525
Klient ajourf. lån:	19 380 523,77	Klient gj. s. årsoppg.:	19 210 801

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 27.03.2025: 4 719 200
Andel av saldo: 34 136
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 27.03.2025: 8 663 234
Andel av saldo: 72 358
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 27.03.2025: 3 335 330
Andel av saldo: 24 053
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 16369124947, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/106	**Fødselsdato eier:**	21.08.1965
Hammerstads gate 44	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Øivind Skare		
Organisasjonsnr: 921 306 792				

3: Fellesgjeld

Saldo per 27.03.2025: 2 493 037
Andel av saldo: 17 979
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	148 525	Andre inntekter:	565
Annen formue:	27 983	Utgifter:	8 124		

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

7: Pålydende

Pålydende:	250	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	182-184	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	39

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586811

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Selskapstype: Bolig AS
Parkering: Må parkere på gata.
Oppvarming: Varmtvann og fyring er ikke inkludert i leia.
Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til boligaksjeselskapet Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Boligopplysninger:

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/106	**Fødselsdato eier:**	21.08.1965
Hammerstads gate 44	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Øivind Skare		

Organisasjonsnr: 921 306 792

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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



INNKALLING 2024

Majorstuen Leiegaarde AS

Mandag 18.03.2024 kl. 10:00
Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

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.

Informasjon til beboerne

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS

Årsmøte avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.
Periode for kommentarer og spørsmål fra eiere til styret i forkant av avstemming:
18.03.24 kl. 10.00 - 20.03.24 kl. 10.00
Periode for avstemming:
20.03.24 kl. 15.00 - 22.03.24 kl. 12.00

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bruk av avrettingsmasse
- 5.2 Balkongdørprosjekt
- 5.3 Strømperenovering av avløpsledninger
- 5.4 Endring i Vedtektenes pkt. 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt pkt. 6
- 5.5 Felles varmtvannsanlegg
- 5.6 Lufteluker på bad
- 5.7 Vaskeriene - sette i stand tørkeskapene
- 5.8 Ny betalingsløsning for fellesvaskeriene
- 5.9 Orienteringssak - Utskifting av vinduer i kjeller
- 5.10 Orienteringssak - Fuktsikring av kjeller i bygg mot Hammerstadsgate

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

- 6.2 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 18.03.2024 kl. 10:00 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Rammen har vært på 200 000kr i mer enn 7 år. Det foreslås en økning på 50 000kr. Det tilsvarer en inflasjonsjustering på omtrent 3% i året.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 250.000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vedtaket stemmes for.

5. Andre saker

5.1 Bruk av avrettingsmasse

Avrettingsmasse har vært brukt til avretting av gulv. Denne massen har ved noen tilfeller rent ned i etasjen under. Det er derfor ikke tillatt å bruke avrettingsmasse for å avrette gulv som ikke er tette. Gamle furugulv er ikke tette.

Forslag til vedtak: Det er ikke tillatt å benytte avrettingsmasse for å avrette gulv. Det legges inn i ordensreglene at man må søkes styret om tillatelse til å bruke avrettingsmasse på små flater og tette gulv.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er det stemmes "for" og at vedtak besluttes.

5.2 Balkongdørprosjekt

Det ble ved generalforsamlingen i 2022 besluttet å gjennomføre et forprosjekt for å undersøke muligheten for å etablere dører ut til brannbalkonger for leiligheter som ikke har det. Dette forbedrer brannsikkerheten ved å tilby en sikker rømningsvei for hver leilighet til brannbalkongen, med økt tilgjengelighet for barn, eldre, og de med funksjonsnedsettelse.

Forprosjektet har i stor grad kommet frem til mulig løsning og veien videre. Løsningen tar hensyn til form og funksjon, og er utarbeidet og godkjent i samråd med Byantikvaren for å sikre at det står i stil med bygårdens eksisterende fasade.

Hovedpunkter fra Forprosjektet:

1. Deltakelse og finansiering:
Deltakelse i prosjektet er frivillig og vil kun påvirke de aksjonærene som melder interesse om å inkludere sin leilighet i prosjektet. Koordineringen av prosjektet skjer gjennom styret og/eller arbeidsgruppe oppnevnt av styret.
o Alle kostnader knyttet til installasjon av balkongdører vil bli dekket av de enkelte aksjonærer som gjennomfører tiltaket.
2. Godkjent utforming og estetikk:
o Forslag til balkongdører tar hensyn til både form og funksjon, og er utarbeidet i samråd med Byantikvaren for å sikre at det står i stil med bygårdens eksisterende fasade.
o Byantikvaren har godkjent dette forslaget i egen forhåndsuttalelse, og har uttrykt at et slikt forslag vil heve verdien på bygården.
o Forslaget er også diskutert og utformet i samarbeid med styret og arkitekt, med fokus på funksjon, minimale inngrep, og bevaring av bygårdens helhetlige arkitektur og estetiske verdi.
3. Søknadsprosess og gyldighet:
o Ved godkjenning av generalforsamlingen vil det bli sendt inn byggesøknad og rammetillatelse av forslaget til Plan- og bygningsetaten.
o En godkjent byggesøknad av prosjektet er gyldig i tre år, dette gir beboere fleksibilitet til å ikke forplikte seg til installasjon i første runde – men kan gjennomføre tiltaket på senere tidspunkt innenfor byggesøknadens gyldighet.
o Aksjonærer med mulighet for balkongdør iht. dette forslaget (se vedlegg av fasadeoppriss med oversikt over aktuelle leiligheter) kan fritt installere balkongdør innenfor rammetillatelse på godkjent søknad, men skal på forhånd meldes inn til styret med dokumentasjon av valgt håndverker/entreprenør og dørleverandør slik at styret får anledning til å kvalitetssikre gjennomføringen av tiltaket opp mot vedtatte helhetsplan og estetiske prinsipper.
4. Fordeler med balkongdør:
o Forbedrer brannsikkerheten ved å tilby en sikker rømningsvei for hver leilighet til brannbalkongen, med økt tilgjengelighet for barn, eldre, og de med funksjonsnedsettelse.
o Prinsipp for utforming er godkjent av Byantikvaren, som sikrer at endringene er i tråd med bygårdens historiske og estetiske kvaliteter.
o Øker bruks- og funksjonsverdien til de aktuelle leilighetene, og i sum bidrar til verdiheving av hele bygården.
5. Uavklarte Detaljer:
o Det gjenstår å fastslå byggtekniske detaljer, valg av materialer, og den nøyaktige utformingen av balkongdøren. Dette vil bli gjort i samsvar med Plan- og Bygningsetatens retningslinjer.
o Estimert kostnad og skisser er under utarbeidelse og vil bli presentert så snart de er klare.

Forslag til vedtak: Det godkjennes å gå videre med byggesøknad og videreføring av balkongprosjekt.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det stemmes "for" og at vedtak godkjennes.

5.3 Strømperenovering av avløpsledninger

(Vedtaket krever to tredjedels flertall)

En tidligere rapport anbefalte Boligbyggelaget å renovere/skifte ut vann og avløpsrør i gården. Det siste året har styret gjort flere undersøkelser for å finne ut av tilstanden på rørene i gården, og det reelle behovet er kartlagt. Stigerør for vann er av god kvalitet og de trenger ikke utskiftning. Soilrør for avløp trenger en rehabilitering. Valget falt på en rør i rør løsning. Det er renovering ved å trekke en strømpe innvendig i soilrørene. Denne løsningen er valgt for å unngå å rive alle bad.

Styret har innhentet tilbud på renovering av avløpsledningene. I prosessen har vi vært i kontakt med flere tilbydere, og vi valgte å gå videre med to av dem. Begge er anerkjente aktører med gode produkter.

I gjennomføringsfasen skal vi benytte prosjekt- og byggeledere fra USBL. De vil følge opp prosjektet, og påse at riktig kvalitet blir levet.

Prosjektet vil medføre et låneopptak på omlag 8,5 mill kr. I denne summen er det gjort et påslag for å ta høyde for uforutsette kostnader.

En grov beregning viser at det vil gi et utslag i fellesgjeld på rundt 66 000 kr pr boenhet.

Det tilsvarer omlag 400 kr i økte fellesutgifter pr mnd. Pris vil kunne variere utfra nedbetalingstid og utfra størrelse på leiligheten.

Forslag til vedtak: For å vedlikeholde bygningsmassen gjennomføres prosjekt for strømperenovering av soilrørene.

Styrets innstilling: Styretes innstilling er at det stemmes "for" til å gjennomføre strømperehabilitering av soilrørene (rør i rør).

5.4 Endring i Vedtektenes pkt. 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt pkt. 6

(Vedtak krever to tredjedels flertall)

Sak innmeldt av Marit Brænd. Hun har påpekt feil i Vedtektenes pkt. 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt pkt. 6 som sier:

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
6) De originale vinduene fra 1916 i Hammerstads gate 42 H0201 (enhetsnummer 94) og Trudvangveien 33 H0202 (enhetsnummer 20) skal bevares som de er, enten i sin originale plassering, eller ved bytte til nye vinduer, på loftet. Det er tillatt å male 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.

Det er kun leiligheten i Hammerstads gate 42 – enhetsnummer 94 – som har originalvinduer fra 1916, og hvor Aksjeselskapet har påtatt seg ansvaret med vedlikeholdsplikten.

Leiligheten i Trudvangveien 33 – enhetsnummer 20 – har ingen originalvinduer fra 1916, men har noen vinduer fra utskiftingene på 80-tallet og noen fra 2016. Aksjonær nektet håndverkerne adgang til leiligheten sin dag 2 i utskiftingen. Etter utstrakt møter- og forsøk på å få tilgang til leiligheten, besluttet daværende styre at de resterende vinduer ble satt på loftet, og at aksjonær selv var ansvarlig for utskiftingen av de resterende vinduene. Styret sørget for at de aktuelle vinduene som ikke er skiftet, ble malt utvendig. Aksjonær ble skriftlig meddelt fra daværende styre, at utskifting av de resterende vinduer var aksjonærens ansvar. All dokumentasjon finnes på styrekontoret i permen for utskifting av vinduer.

Forslag til ny tekst:
6) De originale vinduene 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.

Forslag til vedtak: Oppdatering av tekst under punkt 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt:
(Vedtektsendring kreves to tredjedels flertall)

6) De originale vinduene 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.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det stemmes "for" og at forslag til vedtak vedtas.

5.5 Felles varmtvannsanlegg

Vi ønsker at styret undersøker hvorvidt vaskeriene kan brukes til å etablere et felles varmtvannsanlegg. Dette kan gjøres samtidig med et evt bytte av soilrør. Dette vil føre til at samtlige enheter kan fjerne alle varmtvannstanker, noe som har flere fordeler:
Dette vil redusere risikoen for vannlekkasje. Antall skader kan forventes å øke i årene som kommer, da flere varmtvannsberedere ligger skjult slik at beboerene ikke vet noe om tilstanden.

Gi økt varmtvannskapasitet til leiligheter som i dag er knapt forsynt.
Felles berederanlegg gir lettere kontroll med anlegget for ettertiden både mht. vanlig ettersyn og service/utskifting. Enklere vedlikehold mtp legionella etc.

Frigi plass i leilighetene til bruk for andre formål. Svært dyrebare kvadratmeter som det blir deilig å få «tilbake».

Forsikringsselskapene vil tilby lavere forsikringspremie når beredere fjernes fra kjøkkenbenkene og andre steder i leilighetene uten vanntett gulv m/ sluk.

En ytterligere fordel med felles berederanlegg er mulighetene for å koble dette til energivennlige oppvarmingskilder i framtiden, for eksempel varmepumpe basert på jordvarme/borehull. eller tilkobling til evt. fjernvarme som legges fram i området.

Moderne; borettslaget oppdaterer seg i takt med tiden og blir en enda mer attraktivt sted å bo for nåværende så vel som fremtidige beboere.

Det er "forslag til vedtak" det skal stemmes for/mot.

Forslag til vedtak: Styret bes om å planlegge og iverksette etableringen av et felles varmtvannsanlegg.

Styrets innstilling: Styretes innstilling er at det stemmes "mot" og at dette ikke vedtas.

Dette ville vært aktuelt å vurdere dersom man hadde gått for å bytte ut soilrør. Styret anbefaler at et eventuelt tiltak med felles varmtvannsanlegg tas på et senere tidspunkt. Pr i dag er det et lavt omfang i forhold til forsikringssaker.

5.6 Lufteluker på bad

Lufteventilene på badet i de fleste leilighetene i sameiet er koblet til et felles rør for hver oppgang. Under oppussingen av badet sitt har naboen min fjernet dette røret. Dermed er jeg og alle andre i vår oppgang koblet fra luftekanalen.

Jeg oppdaget at mitt lufteuttak var blitt teipet igjen på naboens side. De under oss er sannsynligvis uvitende om at lufteluken deres ikke lenger har trekk.

Naboen min mener at han/hun ikke trenger å gjenopprette kanalen når badet pusses opp. Argumentet er at røret var på hans/hennes side av veggdelingen, og at det alltid har vært dårlig trekk i kanalen.

Jeg tror mange i sameiet kan være berørt av dette problemet uten å være klar over det. De kan ha lufteventiler som er tettet igjen av naboene under oppussing for å få bedre plass til sitt eget bad.

Luftekanalen er viktig for å forhindre muggsopp og dårlig inneklima. Hvis den ikke blir gjenopprettet, kan det få negative konsekvenser for beboerne i sameiet.

Forslag til vedtak: Styret utreder et vedtak på hvordan felles infrastruktur skal håndteres.

Styrets innstilling: Styret innstilling er at det stemmes "for" og at denne problemstillingen tas opp med en ekstern part slik at vi får en prinsippavgjørelse som kan legges til grunn i denne og fremtidige saker.

5.7 Vaskeriene - sette i stand tørkeskapene

Innspill fra Lasse Pran er delt i to for at man skal kunne stemme over to ulike forslag til vedtak. Dette er del en. Det stemmes for/imot tørkeskap.

Tørkeskapene i fellesvaskeriene har ikke varme.
Mange av våre leiligheter er for små til at det er plass til vaske- og tørkemaskiner.
Selv må jeg ha dusjkabinettet på mitt bitte lille kjøkken!.

Det er "forslag til vedtak" det skal stemmes for/mot.

Forslag til vedtak: Jeg melder med dette mitt ønske om å få satt i stand fellesvaskeriene og få strøm påsatt i tørkeskapene.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det stemmes "mot" og at det ikke gjøres noe med tørkeskapene.

5.8 Ny betalingsløsning for fellesvaskeriene

Innspill fra Lasse Pran er delt i to for at man skal kunne stemme over to ulike forslag til vedtak. Dette er del to og gjelder ny betalingsløsning.

Beskrivelse

Tørkeskapene i fellesvaskeriene har ikke varme.
Mange av våre leiligheter er for små til at det er plass til vaske- og tørkemaskiner.
Selv må jeg ha dusjkabinettet på mitt bitte lille kjøkken!

Forslag til vedtak

Jeg melder med dette mitt ønske om å få satt i stand fellesvaskeriene og få strøm påsatt i tørkeskapene, samt en ny betalingsordning der man kan bruke kort.

Det er "forslag til vedtak" det skal stemmes for/mot.

Forslag til vedtak: Ny betalingsløsning i fellesvaskeriene utredes av styret.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at det stemmes "mot" og at det ikke utredes ny betalingsløsning grunnet lite bruk av vaskeriene.

5.9 Orienteringssak - Utskifting av vinduer i kjeller

Vinduene i kjelleren er i en svært dårlig forfatning. I januar sank temperaturen til under frysepunktet og fikk vannrør til å fryse. Foruten å forhindre alvorlige vannskader vil utskifting av kjellervinduer også være et betydelig energiøkonomisk tiltak. Mange leiligheter i 1.etg er vanskelig å få varme nok.

Styrets utreder saken og vurderer behov for oppgradering/bytte av kjellervinduer.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering

5.10 Orienteringssak - Fuktsikring av kjeller i bygg mot Hammerstadsgate

Grunnet tilbakevendende problemer med høy fuktighet og inntrengning av vann i bygget mot Hammerstadsgate har vi fått utført en måling av fukt i alle kjellere. Rapporten inneholder en prioritering av byggene i forhold til kritikalitet. Styret ønsker å starte med kappilær fuktsikring av bygget mot Hammerstadgate da dette bygget har langt større utfordringer med fuktighet enn de andre byggene. For de andre gårdene vil vi i første omgang benytte avfuktere, og endring av nedløp for takvann for å lede vannet unna bygningsmassen. Vi ser også på muligheten av å benytte regnbed til fordrøyning av vann.

Bakgrunnen for at styret har satt i gang med dette er at det sorterer under nødvendig vedlikehold, og det ligger på styrets vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak: Sak tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christin Pettersen (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Monica Fredriksen (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Ola Mosebø Haukeland (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Anders Indregard (Fra 2023 - 2025)
Varamedlem, Thomas Edvard Just (Fra 2023 - 2024)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Monica Fredriksen og Ola Mosebø Haukeland er på valg. De ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlemmer til valg:

Ingvild Høystad Stavem:

Jeg er 28 år, og har bodd i vår flotte bygård siden 2015. Til daglig jobber jeg som arkitekt i LPO arkitekter AS, der jeg er partner og jobber blant annet som prosjektleder i flere plansaker, med ansvar for tverrfaglig oppfølging, dialog med myndigheter og utforming av planer. Ellers har jeg flere års styreerfaring fra studentpolitikk og studentorganisasjoner ved Universitetet i Oslo og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, både som styreleder, studentleder, økonomiansvarlig m.fl.

Med min faglige kompetanse og engasjement som arkitekt, og derav god kjennskap til byggebransjen, lovverk knyttet til bygg og vern, samt prosesser opp mot offentlige myndigheter knyttet forvaltning av bygningsanlegg, tror og håper jeg at jeg kan være en god ressurs inn i vårt styre. Som styremedlem ønsker jeg å jobbe for og bidra til blant annet:

- En forutsigbar og bærekraftig vedlikeholdsplan for dagens og fremtidige eiere.
- Sikre bevaring av originale kvaliteter og bygårdens særpreg ved rehabiliteringer.
- Opprettholde et raust og velfungerende borettslag, der det er trivelig å bo!"

Fuzhou Wang:

jeg har lyst til å være med å bidra til at gården vår et et fint sted .Jeg heter Fuzhou Wang og kommer fra Kina. Jeg har bodd her i 6 år. Jeg liker stillheten, vennligheten og bekvemmeligheten til dette fellesskapet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Ingvild Høystad Stavem og Fuzhou Wang velges til nye styremedlemmer

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Ingvild Høystad Stavem og Fuzhou Wang velges til nye styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Til valg som varamedlem stiller Stine Bernitz. Hun har bodd i gården i flere år og trives godt her

Forslag til vedtak: Stine Bernitz velges som varamedlem

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at Stine Bernitz velges som varamedlem

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 452 148**	**2 089 858**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	704 216	1 209 912
Tilbakeføring av avskrivning	490 702	490 702
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 238 024	-1 338 324
B. Årets endring disponible midler	**-43 106**	**362 290**
C. Disponible midler	**2 409 042**	**2 452 148**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 703 963	3 196 821
Kortsiktig gjeld	-294 921	-744 673
C. Disponible midler	**2 409 042**	**2 452 148**

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

Resultatregnskap 2023 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	5 919 578	5 455 057	5 800 836	6 014 369
Leie forretningslokaler	1	294 936	319 236	319 236	337 530
Sum driftsinntekt		**6 214 514**	**5 774 293**	**6 120 072**	**6 351 899**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	9 929	10 800	2 000	4 000
Sum driftsinntekt		**9 929**	**10 800**	**2 000**	**4 000**
Sum inntekt		**6 224 443**	**5 785 093**	**6 122 072**	**6 355 899**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	28 200	28 200	28 200
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	490 702	490 702	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		92 935	101 419	120 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 004 110	554 505	580 000	759 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 080 582	922 229	1 092 000	1 284 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	15 928	5 723	7 000	13 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	37 502	12 168	10 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	214 875	256 303	547 000	497 000
Revisjonshonorar		2 120	18 556	14 000	11 000
Forretningsførerhonorar		162 125	157 556	162 000	170 000
Andre honorar		338 226	380 897	9 000	14 000
Kontorkostnad		367 561	323 977	375 000	387 000
TV/bredbånd		29 184	29 184	31 000	31 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 125	0	0	0
Forsikring		626 116	590 686	626 000	664 000
Andre kostnader	9	7 888	6 563	4 000	43 000
Sum kostnad		**4 699 178**	**4 078 667**	**3 805 200**	**4 216 400**
DRIFTSRESULTAT		**1 525 265**	**1 706 426**	**2 316 872**	**2 139 499**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		66 968	31 078	0	0
Rentekostnad		888 017	527 592	685 836	961 322
Netto finansposter		**821 049**	**496 514**	**685 836**	**961 322**
Årsresultat		**704 216**	**1 209 912**	**1 631 036**	**1 178 177**
Overført til/fra annen egenkapital		704 216	1 209 912	0	0
Sum overføringer		**704 216**	**1 209 912**	**0**	**0**

Balanse 2023 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	3 064 630	3 455 441
Andre fellesanlegg	4	137 913	137 913
Andre driftsmidler	4	491 715	591 606
Sum anleggsmidler		**3 694 258**	**4 184 960**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 471	35 713
Kundefordringer		1 190	669
Andre kortsiktige fordringer		16 826	9 128
Forskuddsbetalte kostnader		219 833	679 302
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 416 644	2 472 009
Sum omløpsmidler		**2 703 963**	**3 196 821**
SUM EIENDELER		**6 398 221**	**7 381 781**

Balanse 2023 Majorstuen Leiegaarde AS

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		**104 000**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 795 533	-12 499 749
Sum opptjent egenkapital		**-11 795 533**	**-12 499 749**
Sum egenkapital	**10**	**-11 691 533**	**-12 395 749**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	17 794 833	19 032 857
Sum langsiktig gjeld		**17 794 833**	**19 032 857**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		33 872	24 923
Leverandørgjeld		252 789	715 629
Påløpne renter		8 117	4 121
Annen kortsiktig gjeld		143	0
Sum kortsiktig gjeld		**294 921**	**744 673**
Sum gjeld		**18 089 754**	**19 777 530**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 398 221**	**7 381 781**
Pantstillelser	12	17 794 833	19 032 857

Sted:_____ Dato:_____

Christin Pettersen
Styreleder

Ola Mosebø Haukeland
Styremedlem

Anders Indregard
Styremedlem

Monica Fredriksen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	3 452 928	3 242 880
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	337 920	337 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	866 387	495 299
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 262 343	1 378 358
3690 Andre leieinntekter	0	600
3605 Leie forretningslokaler	294 936	319 236
Sum	**6 214 514**	**5 774 293**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	5 729	0
3990 Andre driftsinntekter	600	8 400
3999 Andre inntekter	3 600	2 400
Sum	**9 929**	**10 800**

Konto 3990 gjelder innbetaling fra beboere vedrørende dugnad.
Konto 3999 gjelder innbetaling fra beboere vedrørende parsellhage.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**228 200**	**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-anleg 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	11 654 111	0	937 069	69 592
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	328 956	2 735 674	137 913	456 919	34 796
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

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.

Noter årsregnskap 2023 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	277 500	278 563
6341 Brannalarm	175 459	4 892
6360 Annet renhold	189	0
6361 Fast renhold	248 284	227 984
6362 Skadedyrutryddelse	239 874	14 750
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	3 500
6392 Avfallshåndtering	38 810	22 852
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 995	1 965
Sum	**1 004 110**	**554 505**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	5 885	0
6420 Leie av datautstyr	10 043	5 723
Sum	**15 928**	**5 723**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	0	864
6543 Vaskerianlegg	6 543	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	23 766	5 111
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	419	4 451
6552 Driftsmateriell	6 774	1 248
6570 Arbeidstøy	0	495
Sum	**37 502**	**12 168**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	33 835	0
6602 Vedlikehold VVS	17 198	23 993
6603 Vedlikehold elektro	32 345	3 170
6610 Andre vaktmestertjenester	1 188	0
6616 Vedlikehold vaskeri	18 575	3 215
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 775	177 545
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	16 895	0
6641 Malerarbeider	72 040	6 925
6643 Glassarbeid/Vindu	8 400	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 625	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	31 580
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	9 875
Sum	**214 875**	**256 303**

Konto 6641 gjelder puss av sokkel og malerarbeid.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

820 Majorstuen Leiegaarde AS Org. nr. 921306792

Note 9 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7718 Fellesarrangement	3 683	2 379
7719 Møter, div. styret	1 150	801
7770 Betalingskostnader	1 102	1 102
7773 Omkostninger innkreving	1 954	2 272
7795 Husleietap	0	8
Sum	**7 888**	**6 563**

Noter årsregnskap 2023 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	104 000	0	104 000
Sum innskutt egenkapital	**104 000**	**0**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-12 499 749	704 216	-11 795 533
Sum opptjent egenkapital	**-12 499 749**	**704 216**	**-11 795 533**
Sum egenkapital	**-12 395 749**	**704 216**	**-11 691 533**

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**
Formål:	Utskiftning av vinduene i boligselskapet	Rehabilitering av dører		refinansiert lånenr 1212.67.22506 og vedlikehold
Lånenummer:	**12132166070**	**12132311593**	**12117135789**	**12139324968**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2016	2009	2019
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	29.09.2040	29.09.2045	30.09.2024	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	6 000 000	8 197 815	4 197 000
Lånesaldo 01.01:	9 313 842	4 950 606	1 157 667	3 610 741
Avdrag i perioden:	330 207	119 123	649 308	139 386
Lånesaldo 31.12:	**8 983 635**	**4 831 483**	**508 359**	**3 471 355**
Saldo 5 år frem i tid:	7 137 442	4 186 388	0	2 705 671

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117135789	1	6 671	6 671
	26	5 337	138 762
	90	4 003	360 270
	1	2 669	2 669
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132166070	1	116 448	116 448
	2	107 142	214 284
	1	106 830	106 830
	1	106 655	106 655
	1	106 412	106 412
	1	105 619	105 619
	1	105 433	105 433
	1	100 223	100 223
	1	98 932	98 932
	1	98 445	98 445
	1	94 069	94 069
	1	88 503	88 503
	1	82 919	82 919
	1	81 946	81 946
	1	80 833	80 833
	1	80 017	80 017
	1	80 010	80 010
	1	79 860	79 860
	1	79 807	79 807
	2	79 523	159 046
	1	79 278	79 278
	1	79 036	79 036
	1	78 928	78 928
	1	78 885	78 885
	1	78 792	78 792

Langsiktig gjeld

1	78 642	78 642
1	78 549	78 549
3	78 548	235 644
1	78 429	78 429
1	78 399	78 399
1	77 945	77 945
1	77 755	77 755
2	77 702	155 404
1	76 351	76 351
1	76 332	76 332
1	76 099	76 099
1	76 008	76 008
1	75 125	75 125
1	75 072	75 072
1	75 034	75 034
1	74 882	74 882
1	74 791	74 791
2	74 648	149 296
2	74 533	149 066
3	74 477	223 431
1	74 395	74 395
1	74 304	74 304
1	71 516	71 516
1	70 644	70 644
1	69 394	69 394
1	69 327	69 327
1	69 083	69 083
1	68 840	68 840
1	68 706	68 706
1	68 559	68 559
1	68 425	68 425
1	68 421	68 421
1	68 353	68 353
1	68 232	68 232
1	67 989	67 989
1	67 685	67 685
2	67 624	135 248
1	67 502	67 502
1	67 410	67 410
1	67 351	67 351
1	67 150	67 150
1	67 016	67 016
1	66 529	66 529
2	66 378	132 756
1	66 218	66 218
1	65 566	65 566
1	64 728	64 728
1	63 755	63 755
1	62 785	62 785
1	60 446	60 446
2	60 279	120 558

Langsiktig gjeld

	1	60 036	60 036
	1	59 879	59 879
	1	59 844	59 844
	1	59 648	59 648
	1	59 517	59 517
	2	59 306	118 612
	1	55 562	55 562
	1	55 286	55 286
	1	55 127	55 127
	3	55 076	165 228
	1	54 865	54 865
	1	54 854	54 854
	1	54 847	54 847
	1	54 641	54 641
	1	54 509	54 509
	1	54 445	54 445
	1	54 444	54 444
	2	54 397	108 794
	1	54 154	54 154
	2	53 911	107 822
	1	53 881	53 881
	1	53 424	53 424
	1	53 182	53 182
	4	53 181	212 724
	1	53 151	53 151
	2	52 908	105 816
	1	52 664	52 664
	1	52 421	52 421
	1	50 656	50 656
	1	45 135	45 135
	1	36 118	36 118
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132311593	12	57 793	693 516
	4	55 169	220 676
	10	54 666	546 660
	1	51 418	51 418
	1	46 875	46 875
	1	42 349	42 349
	10	39 101	391 010
	4	38 195	152 780
	38	35 854	1 362 452
	4	35 451	141 804
	26	34 948	908 648
	1	32 935	32 935
	3	17 370	52 110
	2	16 464	32 928
	11	14 122	155 342
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139324968	1	41 723	41 723
	31	33 378	1 034 718
	95	25 034	2 378 230

Noter årsregnskap 2023 Majorstuen Leiegaarde AS

Langsiktig gjeld

	1	16 689	16 689

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.

820 Majorstuen Leiegaarde AS Org. nr. 921306792

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	17 794 833	19 032 857
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**17 794 833**	**19 032 857**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**3 202 543**	**3 593 354**

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.)	23.02.2024
Styremedlem	Anders Indregard (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Ola Mosebø Haukeland (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Monica Fredriksen (sign.)	19.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Majorstuen Leiegaarde AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert selskapet Majorstuen Leiegaarde AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: HKA8Y-ATPNL-N6BC2-ZLW5G-AN6SJ-5ZEQ5

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

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: HKA8Y-ATPNL-N6BC2-ZLW5G-AN6SJ-5ZEQ5

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-26 19:46:09 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HKABY-ATPNL-N6BCZ-ZLW5G-AN65J-5ZEQ5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Majorstuen Leiegaarde AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christin Pettersen
Styremedlem, Monica Fredriksen
Styremedlem, Ola Mosebø Haukeland
Styremedlem, Anders Indregard
Varamedlem, Thomas Edvard Just

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

Virksomhetens art

Majorstuen Leiegaarde AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Majorstuen Leiegaarde AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921306792
Majorstuen Leiegaarde AS består av 128 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Majorstuen Leiegaarde AS er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586811. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak utskiftning av alle brannapprater i fellesarealer
- Tiltak utskifting av lysstoffrør med LED i fellesarealer
- Tiltak Det er foretatt brannrunder - befaring el-anlegg
- Tiltak kontroll av brannvarslingsanegg
- Tiltak Befaringer av bygningenstilstand

Styrets arbeid

E-post

Det er håndtert en stor mengde henvendelser. Alt fra henvendelser fra eiendomsmeglere, oppfølgning av ulike forsikringssaker, utleie av leiligheter, naboklager, spørsmål i forbindelse med oppussing mm. Det er mange spørsmål av ulik art.

Bestilling av nøkler, ringetablå og navneskilt

Det er gjennomført ca. 15 nøkkelbestillinger.

Styremøter

Det er avholdt 10 styremøter i perioden. i tillegg til møtene er det kontinuerlig jobbing med driftsoppgaver og hendelser som fuktige kjellere, oppfølgning av frosne rør i kuldeperioder og flere befaringer i ulike forbindelser.

Sikringsskap i gården

Det er gjennomført befaring for oppgradering av sikringsskapene i kjellerne. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt.

Ny avtale for drift av brannanlegg med Elotec

Styret har signert avtale med Elotec som driftsleverandør av brannanlegget i Borettslaget. Midt-telemark Brannservice satte lite pris på dette, og valgte å ikke bistå oss med henvendelser i oppsigelsestiden. Avtalen med Elotec trådte i kraft fra 01.01.2024. De har vært på befaring og de har utført service på anlegget. I den forbindelse har de oversendt en liste til Styret med noen som forårsaker feilmeldingen på Branntavlene. Disse jobbes det med å avklare. Det har ingen påvirkning på anleggets funksjon.

Parsellhage

Parsellhagen ble også våren 2023 benyttet av flere aksjonærer. Det koster 200.- å ha en parsell for én sesong. Planlegging for bruk av denne starter opp igjen til våren.

Forprosjekt balkongdør

Det ble ved generalforsamlingen i 2022 besluttet å gjennomføre et forprosjekt for å undersøke muligheten for å etablere dører ut til brannbalkonger for leiligheter som ikke har det. Forprosjektet har nå avklart med byantikvar som stiller seg positive til utførelse og videre arbeid.

Netting og reparasjon av sprosser på takvinduer.

Arbeidet med å montere netting på takvinduene på loft for å hindre fugler i å komme inn er nå ferdigstilt. Sprossene på vindusrammer på loft har blitt pusset opp/reparert slik at de skal holde i flere år.

Rotter

Styret har fulgt litt med og har ikke oppdaget, og kjenner ikke til at det siste styreperiode har vært nye hendelser med rotter i kjellere.

Nytt navn på portalen til USBL

USBL har oppdatert nettsiden sin og endret Min Side på Usbl.no til Bonabo.

Bonabo er det nye navnet på både Min side (for medlemmer og beboere) og på Styreportalen (for styrene).

Man skal kunne det samme i Bonabo som på Min Side, men det har også kommet noen nye funksjoner. Usbl-appen er også oppdatert og heter «Bonabo».

Styret jobbet med å få få plass et nytt oppslag til oppgangen rett i forkant av endringen til Bonabo. Dessverre kom aldri disse på plass da stort sett hele dokumentet måtte redigeres for å passe til den nye nettsiden til USBL

Ofte stilte spørsmål på Min Side er i stor grad erstattet med «Oppslag» i Bonabo.

Styret har lagt inn en del av det som tidligere var lagt inn som Ofte Stilte Spørsmål.

Under «Oppslag» kan du bl.a lese informasjon om:

- avtale med håndtverkere
- sending av klage/naboklage til styret
- koden til sykkelboden
- viktig å vite om brannalarm i egen leilighet
- spesifikasjon av kostnad til internett
- tilgang til vognskjul i bakgården

- m.m.

Styret oppfordrer alle til å sjekke ut denne.

Tilstandsrapport på vannrør

Styret leverte inn rørprøver i juni 2023 for å få gjennomført en tilstandsundersøkelse av vannrør.

Formålet var å finne ut levetiden på vannrør med tanke på omfang av rørprosjektet. Vi mottok rapport fra Kiwa AS i september 2023. Rapporten tilsier at vannrørene våre fortsatt har lang levetid og anser det ikke som nødvendig at disse må byttet ut.

Rørprosjektet

Scopet på rørprosjektet er endret fra å gjennomføre en total rehabiliering (som ville krevd oppussing av alle bad) til å istedenfor gjennomføre et «rør-i-rør» prosjekt. Målet med prosjektet er å forlenge levetiden på eksisterende rør uten store og kostbare ombygginger. Vi planlegger derfor strømpekjøring av alle avløpsrør i byggene samt bunnledninger. Det vil bli gjennomført et eget informasjonsmøte i forkant av Generalforsamlingen hvor valgt leverandør legger frem plan for gjennomføring, og hvor det vil bli anledning til å stille spørsmål i forkant av GF. Gjennomføring av prosjektet vil kreve 2/3 flertall i Generalforsamling for å få godkjent lån av banken for gjennomføring av dette arbeidet.

Drenering / Fuktstopper

I forrige styreperiode ble det hentet inn tilbud, og satt opp avfuktere i kjeller (Bygg som ligger langs Hammerstadsgate) og utenfor styrerommet. Disse ble montert opp sommer 23.

Avfuktere: Opplever så langt ikke at det har blitt så mye bedre grunnet store nedbørmengder som trenger inn i kjeller. Avfukterene flyttes til tilsvarende bygg.

Drenering er et tema som har vært på blokka en stund og noe vi tenker vil være nødvendig å gjennomføre på et tidspunkt for å avhjelpe utfordringen vi har med fuktige kjellere. Drenering vil være et svært inngripende tiltak, og i forbindelse med at vi forsøkte å se nærmere på dette kom vi over et alternativ til drenering. Det ble derfor gjennomført befaring med «Fuktstopper», og hentet inn tilbud for å gjennomføre prosjekt her.

Fuktstopper jobber med kapillær fuktsikring av murkonstruksjon. Se Fuktstopper — Tørr kjeller og sunt innemiljø for mer informasjon. Styret har signert tilbud med Fuktstopper og arbeidet er planlagt startet opp mars 2024. Vi starter i første omgang opp med kjeller i bygget som ligger langs Hammerstadgate. Bakgrunnen for at Hammerstadsgate prioriteres er at denne kjelleren har høyest innsig av overflatevann og grunnvann.

Allerede monterte avfuktere her vil bli flyttet til en annen kjeller.

Prøver og analyse av muggsopp

Det ble i november tatt tester tre ulike steder i leiegaarden vår. Testene ble bestilt og gjennomført av Fuktstopper. Det ble tatt overflatetester tre ulike steder.

Prøve 1 ble tatt i en leilighet i Hammerstadgate hvor det hadde blitt fjernet en karm slik at det var åpent inn mot muren. Resultatet av prøven var at det her var normale/akseptable forekomster av muggsopp.

Prøve 2 ble tatt i trapperom i Trudvangveien 39. Analysen her var at det var noe for høye forekomster, men ikke aktiv muggsopp. Kommentaren var at dette var relativt normal forekomst i kjellere og ikke skulle ha noe vesentlig innvirkning på inneklima. I et bygg som er over 100 år gammelt hvor man har materialer som treverk forvente at det vil være noe muggsopp.

Prøve 3 ble tatt i lagerrommet til Villa Augusta. Her var det svært høye forekomster av muggsopp, og aktiv muggsopp som antas å ha en negativ påvirkning på innemiljø. Her ble det anbefalt å igangsette tiltak. Disse lokalene har vært utsatt for fuktskader og styret jobber med å fjerne årsaken til at vann kommer inn her.

Styret har her iverksatt tiltak ved å kontakte forsikringsselskap for kartlegging. Noen årsaker er avdekket og det er gjort tiltak. Det neste blir å bryte opp gulvet og legge nytt. Arbeidene utføres via forsikringsselskapet og av deres entreprenør.

Utbedring av fasade i Trudvangveien

Det er foretatt utbedring av mur og sikring av bjelke over inngang til kjeller i Trudvangveien.

Dugnader

Det er avholdt en vårdugnad og en høstdugnad hvor det ble bestilt containere og hvor det også aksjonærene kunne kaste avfall i.

Utfasing av lysrør som inneholder kvikksølv

EU har vedtatt å fase ut lysrør som inneholder kvikksølv i løpet av 2023. Vi har ved hjelp av vaktmester kjøpt inn 60 lysrør med LED som vil bli byttet fortløpende.

Utfordringer med vaskemaskin i fellesvaskeriene

Det har vært flere utfordringer med vaskemaskinene i fellesvaskeriene. i Trudvangveien havarerte maskinen.

Annet

Vi har hatt utfordringer med frost i forbindelse med kuldeperioder, da spesielt for de som har satt varmtvannsbereder i kjeller.

Vi har tidvis problemer med hensetting av avfall. Vi fortsetter å oppfordre alle beboere til ikke å gjøre dette.

Det har vært flere tilfeller med reparasjon på telefonanleggene, og tilkobling av dørene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

DAGENS SITUASJON

Fasader mot bakgård med eksisterende brannbalkonger







FASADEOPPRISS

EKSISTERENDE BALKONGDØRER

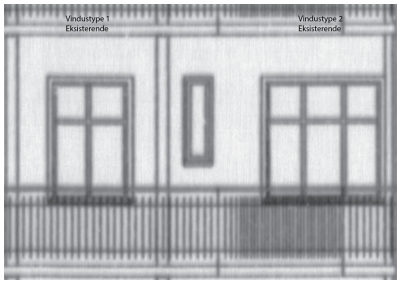
PLANLAGTE NYE BALKONGDØRER

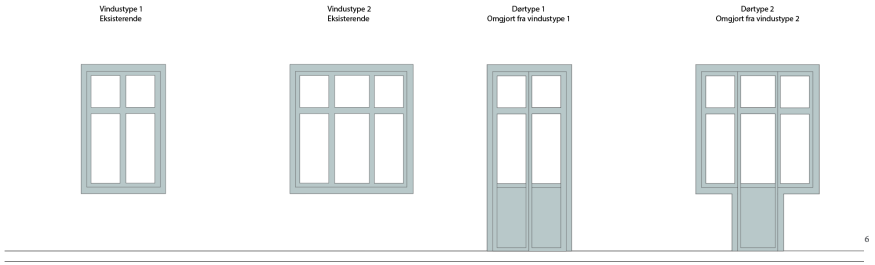




PRINSIPPSKISSER NYE BALKONGDØRTYPER

Øvverst: utsnitt av fasadeoppriss fra dagens situasjon, fra da brannbalkongene ble byggesøkt.
Nederst til venstre: skissene identifiserer de to vindustypene det er aktuelt å omgjøre til balkongdører.
Nederst til høyre: skissene viser prinsipp for utforming av nye dører, avhengig vindustype.





6

FOTO: FASADE EKSISTERENDE SITUASJON



FOTOMONTASJ: FASADE MED NYE BALKONGDØRER



7

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Majorstuen Leiegaarde AS Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

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 styrelederes 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.

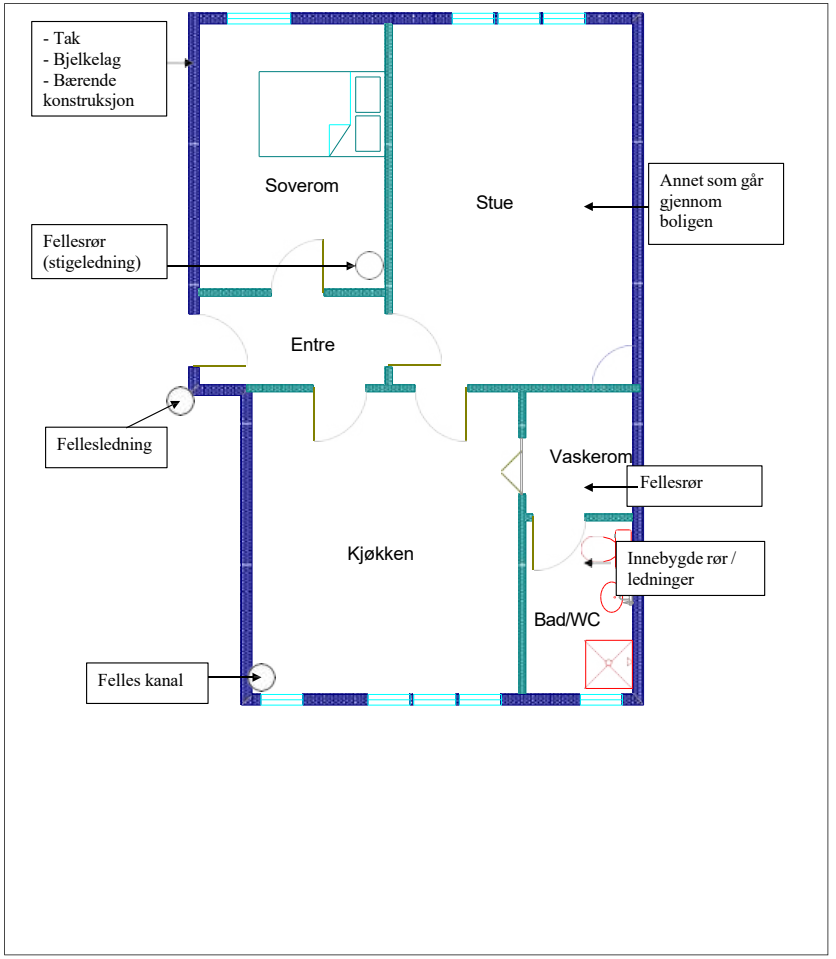
12 Vedtektsendringer og forholdet til aksje- og borettslov

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

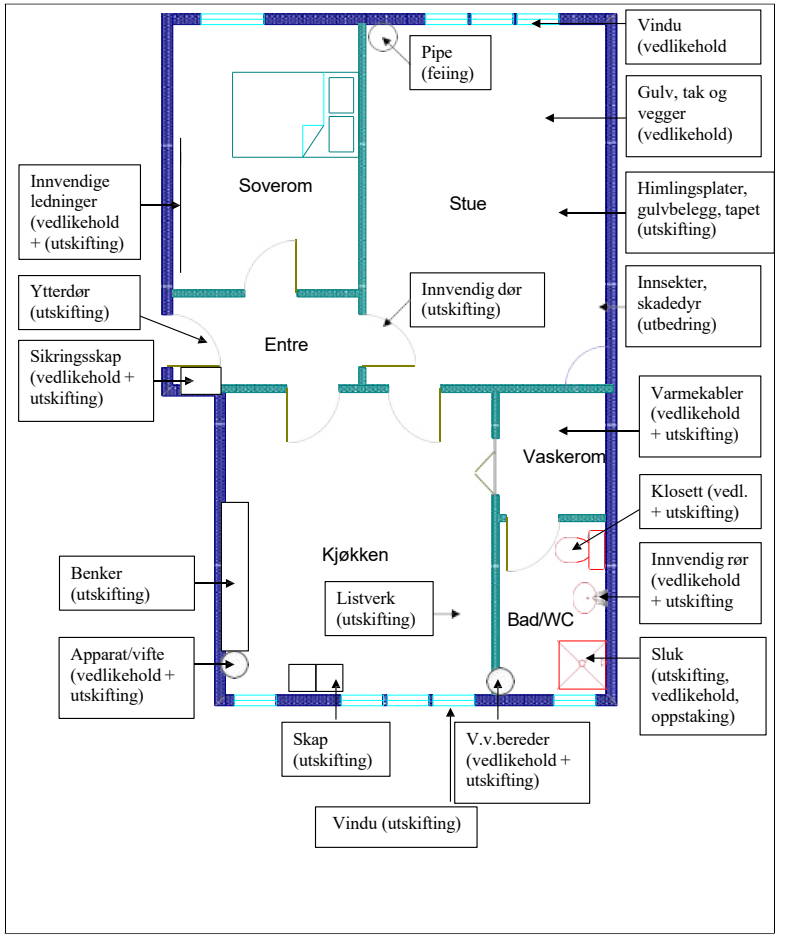
12-2 Forholdet til aksje- og borettslagslov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kap.5 og § 13-5.

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

AKSJESELSKAPETS VEDLIKEHOLDSANSVAR



AKSJONÆRENS VEDLIKEHOLDSANSVAR



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS mandag 18.03.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 55
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 55

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Rammen har vært på 200 000kr i mer enn 7 år. Det foreslås en økning på 50 000kr. Det tilsvarer en inflasjonsjustering på omtrent 3% i året.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 250.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bruk av avrettingsmasse

Avrettingsmasse har vært brukt til avretting av gulv. Denne massen har ved noen tilfeller rent ned i etasjen under. Det er derfor ikke tillatt å bruke avrettingsmasse for å avrette gulv som ikke er tette. Gamle furugulv er ikke tette.

Vedtak:
Godkjent

5.2 Balkongdørprosjekt

Det ble ved generalforsamlingen i 2022 besluttet å gjennomføre et forprosjekt for å undersøke muligheten for å etablere dører ut til brannbalkonger for leiligheter som ikke har det. Dette forbedrer brannsikkerheten ved å tilby en sikker rømningsvei for hver leilighet til brannbalkongen, med økt tilgjengelighet for barn, eldre, og de med funksjonsnedsettelse.

Forprosjektet har i stor grad kommet frem til mulig løsning og veien videre.
Løsningen tar hensyn til form og funksjon, og er utarbeidet og godkjent i samråd med Byantikvaren for å sikre at det står i stil med bygårdens eksisterende fasade.

Hovedpunkter fra Forprosjektet:

1. Deltakelse og finansiering:
Deltakelse i prosjektet er frivillig og vil kun påvirke de aksjonærene som melder interesse om å inkludere sin leilighet i prosjektet. Koordineringen av prosjektet skjer gjennom styret og/eller arbeidsgruppe oppnevnt av styret.
o Alle kostnader knyttet til installasjon av balkongdører vil bli dekket av de enkelte aksjonærer som gjennomfører tiltaket.
2. Godkjent utforming og estetikk:
o Forslag til balkongdører tar hensyn til både form og funksjon, og er utarbeidet i samråd med Byantikvaren for å sikre at det står i stil med bygårdens eksisterende fasade.
o Byantikvaren har godkjent dette forslaget i egen forhåndsuttalelse, og har uttrykt at et slikt forslag vil heve verdien på bygården.
o Forslaget er også diskutert og utformet i samarbeid med styret og arkitekt, med fokus

på funksjon, minimale inngrep, og bevaring av bygårdens helhetlige arkitektur og estetiske verdi.
3. Søknadsprosess og gyldighet:
o Ved godkjenning av generalforsamlingen vil det bli sendt inn byggesøknad og rammetillatelse av forslaget til Plan- og bygningsetaten.
o En godkjent byggesøknad av prosjektet er gyldig i tre år, dette gir beboere fleksibilitet til å ikke forplikte seg til installasjon i første runde – men kan gjennomføre tiltaket på senere tidspunkt innenfor byggesøknadens gyldighet.
o Aksjonærer med mulighet for balkongdør iht. dette forslaget (se vedlegg av fasadeoppriss med oversikt over aktuelle leiligheter) kan fritt installere balkongdør innenfor rammetillatelse på godkjent søknad, men skal på forhånd meldes inn til styret med dokumentasjon av valgt håndverker/entreprenør og dørleverandør slik at styret får anledning til å kvalitetssikre gjennomføringen av tiltaket opp mot vedtatte helhetsplan og estetiske prinsipper.
4. Fordeler med balkongdør:
o Forbedrer brannsikkerheten ved å tilby en sikker rømningsvei for hver leilighet til brannbalkongen, med økt tilgjengelighet for barn, eldre, og de med funksjonsnedsettelse.
o Prinsipp for utforming er godkjent av Byantikvaren, som sikrer at endringene er i tråd med bygårdens historiske og estetiske kvaliteter.
o Øker bruks- og funksjonsverdien til de aktuelle leilighetene, og i sum bidrar til verdiheving av hele bygården.
5. Uavklarte Detaljer:
o Det gjenstår å fastslå byggtekniske detaljer, valg av materialer, og den nøyaktige utformingen av balkongdøren. Dette vil bli gjort i samsvar med Plan- og Bygningsetatens retningslinjer.
o Estimert kostnad og skisser er under utarbeidelse og vil bli presentert så snart de er klare.

Vedtak:
Godkjent

5.3 Strømperenovering av avløpsledninger

(Vedtaket krever to tredjedels flertall)

En tidligere rapport anbefalte Boligbyggelaget å renovere/skifte ut vann og avløpsrør i gården. Det siste året har styret gjort flere undersøkelser for å finne ut av tilstanden på rørene i gården, og det reelle behovet er kartlagt. Stigerør for vann er av god kvalitet og de trenger ikke utskiftning. Soilrør for avløp trenger en rehabilitering. Valget falt på en rør i rør løsning. Det er renovering ved å trekke en strømpe innvendig i soilrørene. Denne løsningen er valgt for å unngå å rive alle bad.

Styret har innhentet tilbud på renovering av avløpsledningene. I prosessen har vi vært i kontakt med flere tilbydere, og vi valgte å gå videre med to av dem. Begge er anerkjente aktører med gode produkter.

I gjennomføringsfasen skal vi benytte prosjekt- og byggeledere fra USBL. De vil følge opp prosjektet, og påse at riktig kvalitet blir levet.

Prosjektet vil medføre et låneopptak på omlag 8,5 mill kr. I denne summen er det gjort et påslag for å ta høyde for uforutsette kostnader.

En grov beregning viser at det vil gi et utslag i fellesgjeld på rundt 66 000 kr pr boenhet.

Det tilsvarer omlag 400 kr i økte fellesutgifter pr mnd. Pris vil kunne variere utfra nedbetalingstid og utfra størrelse på leiligheten.

Vedtak:
Godkjent 2/3 flertall

5.4 Endring i Vedtektenes pkt. 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt pkt. 6

(Vedtak krever to tredjedels flertall)

Sak innmeldt av Marit Brænd. Hun har påpekt feil i Vedtektenes pkt. 5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt pkt. 6 som sier:

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
6) De originale vinduene fra 1916 i Hammerstads gate 42 H0201 (enhetsnummer 94) og Trudvangveien 33 H0202 (enhetsnummer 20) skal bevares som de er, enten i sin originale plassering, eller ved bytte til nye vinduer, på loftet. Det er tillatt å male 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.

Det er kun leiligheten i Hammerstads gate 42 – enhetsnummer 94 – som har originalvinduer fra 1916, og hvor Aksjeselskapet har påtatt seg ansvaret med vedlikeholdsplikten.

Leiligheten i Trudvangveien 33 – enhetsnummer 20 – har ingen originalvinduer fra 1916, men har noen vinduer fra utskiftingene på 80-tallet og noen fra 2016. Aksjonær nektet håndverkerne adgang til leiligheten sin dag 2 i utskiftingen. Etter utstrakt møter- og forsøk på å få tilgang til leiligheten, besluttet daværende styre at de resterende vinduer ble satt på loftet, og at aksjonær selv var ansvarlig for utskiftingen av de resterende vinduene. Styret sørget for at de aktuelle vinduene som ikke er skiftet, ble malt utvendig. Aksjonær ble skriftlig meddelt fra daværende styre, at utskifting av de resterende vinduer var aksjonærens ansvar. All dokumentasjon finnes på styrekontoret i permen for utskifting av vinduer.

Forslag til ny tekst:
6) De originale vinduene 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.

Vedtak:
Godkjent 2/3 flertall

5.5 Felles varmtvannsanlegg

Vi ønsker at styret undersøker hvorvidt vaskeriene kan brukes til å etablere et felles varmtvannsanlegg. Dette kan gjøres samtidig med et evt bytte av soilrør. Dette vil føre til at samtlige enheter kan fjerne alle varmtvannstanker, noe som har flere fordeler:
Dette vil redusere risikoen for vannlekkasje. Antall skader kan forventes å øke i årene som kommer, da flere varmtvannsberedere ligger skjult slik at beboerene ikke vet noe om tilstanden.

Gi økt varmtvannskapasitet til leiligheter som i dag er knapt forsynt.
Felles berederanlegg gir lettere kontroll med anlegget for ettertiden både mht. vanlig ettersyn og service/utskifting. Enklere vedlikehold mtp legionella etc.

Frigi plass i leilighetene til bruk for andre formål. Svært dyrebare kvadratmeter som det blir deilig å få «tilbake».

Forsikringsselskapene vil tilby lavere forsikringspremie når beredere fjernes fra kjøkkenbenkene og andre steder i leilighetene uten vanntett gulv m/ sluk.

En ytterligere fordel med felles berederanlegg er mulighetene for å koble dette til energivennlige oppvarmingskilder i framtiden, for eksempel varmepumpe basert på jordvarme/borehull. eller tilkobling til evt. fjernvarme som legges fram i området.

Moderne; borettslaget oppdaterer seg i takt med tiden og blir en enda mer attraktivt sted å bo for nåværende så vel som fremtidige beboere.

Det er "forslag til vedtak" det skal stemmes for/mot.

Vedtak:
Ikke godkjent

5.6 Lufteluker på bad

Lufteventilene på badet i de fleste leilighetene i sameiet er koblet til et felles rør for hver oppgang. Under oppussingen av badet sitt har naboen min fjernet dette røret. Dermed er jeg og alle andre i vår oppgang koblet fra luftekanalen.

Jeg oppdaget at mitt lufteuttak var blitt teipet igjen på naboens side. De under oss er sannsynligvis uvitende om at lufteluken deres ikke lenger har trekk.

Naboen min mener at han/hun ikke trenger å gjenopprette kanalen når badet pusses opp. Argumentet er at røret var på hans/hennes side av veggdelingen, og at det alltid har vært dårlig trekk i kanalen.

Jeg tror mange i sameiet kan være berørt av dette problemet uten å være klar over det. De kan ha lufteventiler som er tettet igjen av naboene under oppussing for å få bedre plass til sitt eget bad.

Luftekanalen er viktig for å forhindre muggsopp og dårlig inneklima. Hvis den ikke blir gjenopprettet, kan det få negative konsekvenser for beboerne i sameiet.

Vedtak:
Godkjent

5.7 Vaskeriene - sette i stand tørkeskapene

Innspill fra Lasse Pran er delt i to for at man skal kunne stemme over to ulike forslag til vedtak. Dette er del en. Det stemmes for/imot tørkeskap.

Tørkeskapene i fellesvaskeriene har ikke varme.
Mange av våre leiligheter er for små til at det er plass til vaske- og tørkemaskiner.
Selv må jeg ha dusjkabinettet på mitt bitte lille kjøkken!.

Det er "forslag til vedtak" det skal stemmes for/mot.

Vedtak:
Ikke godkjent

5.8 Ny betalingsløsning for fellesvaskeriene

Innspill fra Lasse Pran er delt i to for at man skal kunne stemme over to ulike forslag til vedtak. Dette er del to og gjelder ny betalingsløsning.

Beskrivelse

Tørkeskapene i fellesvaskeriene har ikke varme.
Mange av våre leiligheter er for små til at det er plass til vaske- og tørkemaskiner.
Selv må jeg ha dusjkabinettet på mitt bitte lille kjøkken!

Forslag til vedtak

Jeg melder med dette mitt ønske om å få satt i stand fellesvaskeriene og få strøm påsatt i tørkeskapene, samt en ny betalingsordning der man kan bruke kort.

Det er "forslag til vedtak" det skal stemmes for/mot.

Vedtak:

Ikke godkjent

5.9 Orienteringssak - Utskifting av vinduer i kjeller

Vinduene i kjelleren er i en svært dårlig forfatning. I januar sank temperaturen til under frysepunktet og fikk vannrør til å fryse. Foruten å forhindre alvorlige vannskader vil utskifting av kjellervinduer også være et betydelig energiøkonomisk tiltak. Mange leiligheter i 1.etg er vanskelig å få varme nok.

Styrets utreder saken og vurderer behov for oppgradering/bytte av kjellervinduer.

Vedtak:
Sak tas til orientering

5.10 Orienteringssak - Fuktsikring av kjeller i bygg mot Hammerstadsgate

Grunnet tilbakevendende problemer med høy fuktighet og inntrengning av vann i bygget mot Hammerstadsgate har vi fått utført en måling av fukt i alle kjellere. Rapporten inneholder en prioritering av byggene i forhold til kritikalitet. Styret ønsker å starte med kappilær fuktsikring av bygget mot Hammerstadgate da dette bygget har langt større utfordringer med fuktighet enn de andre byggene. For de andre gårdene vil vi i første omgang benytte avfuktere, og endring av nedløp for takvann for å lede vannet unna bygningsmassen. Vi ser også på muligheten av å benytte regnbed til fordrøyning av vann.

Bakgrunnen for at styret har satt i gang med dette er at det sorterer under nødvendig vedlikehold, og det ligger på styrets vedlikeholdsplikt.

Vedtak:
Sak tas til orientering

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Monica Fredriksen og Ola Mosebø Haukeland er på valg. De ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlemmer til valg:

Ingvild Høystad Stavem:

Jeg er 28 år, og har bodd i vår flotte bygård siden 2015. Til daglig jobber jeg som arkitekt i LPO arkitekter AS, der jeg er partner og jobber blant annet som prosjektleder i flere plansaker, med ansvar for tverrfaglig oppfølging, dialog med myndigheter og utforming av planer. Ellers har jeg flere års styreerfaring fra studentpolitikk og studentorganisasjoner ved Universitetet i Oslo og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, både som styreleder, studentleder, økonomiansvarlig m.fl.

Med min faglige kompetanse og engasjement som arkitekt, og derav god kjennskap til byggebransjen, lovverk knyttet til bygg og vern, samt prosesser opp mot offentlige myndigheter knyttet forvaltning av bygningsanlegg, tror og håper jeg at jeg kan være en god ressurs inn i vårt styre. Som styremedlem ønsker jeg å jobbe for og bidra til blant annet:

- En forutsigbar og bærekraftig vedlikeholdsplan for dagens og fremtidige eiere.
- Sikre bevaring av originale kvaliteter og bygårdens særpreg ved rehabiliteringer.
- Opprettholde et raust og velfungerende borettslag, der det er trivelig å bo!"

Fuzhou Wang:

jeg har lyst til å være med å bidra til at gården vår et et fint sted .Jeg heter Fuzhou Wang og kommer fra Kina. Jeg har bodd her i 6 år. Jeg liker stillheten, vennligheten og bekvemmeligheten til dette fellesskapet.

Vedtak:

Valgt ble: Ingvild Høystad Stavem for 2 år.

Valgt ble: Fuzhou Wang for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Til valg som varamedlem stiller Stine Bernitz. Hun har bodd i gården i flere år og trives godt her

Vedtak:

Valgt ble: Stine Bernitz for 1 år.

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».

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.

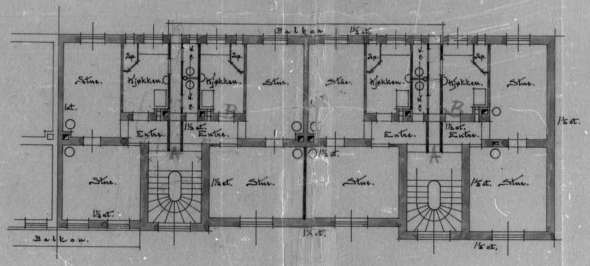
Oslo 14/9-05

Styret i Majorstuens Leiegaarde AS

gnr. 46 bnr. 15.
Kls III
BYGNINGSRÅDETS ARKIV
J.-No. 203-1914
Dokg 6
arkl 311

Bl. 4.

„Mjs Majorstuens Leiegaarde"
Bygning nr. 4.

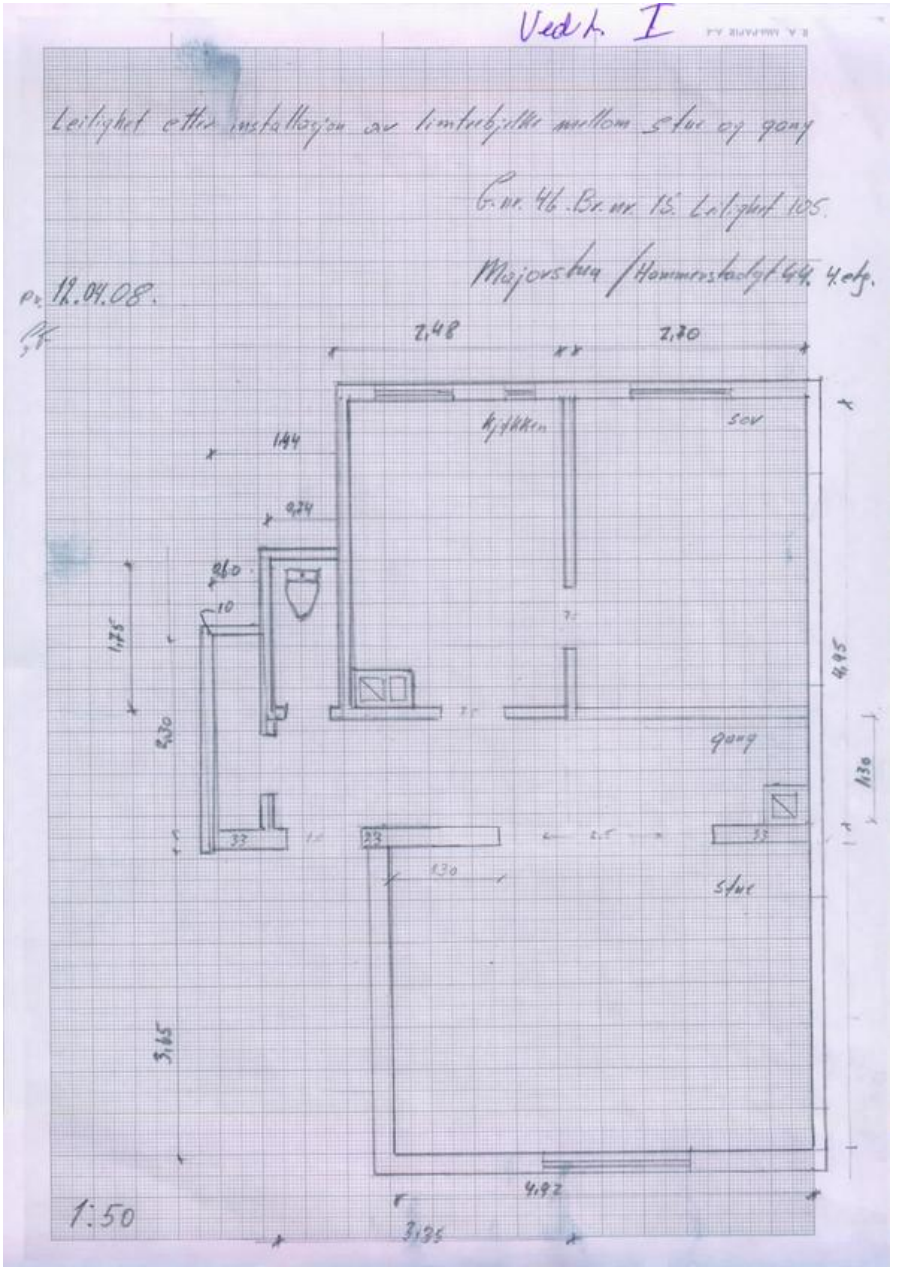


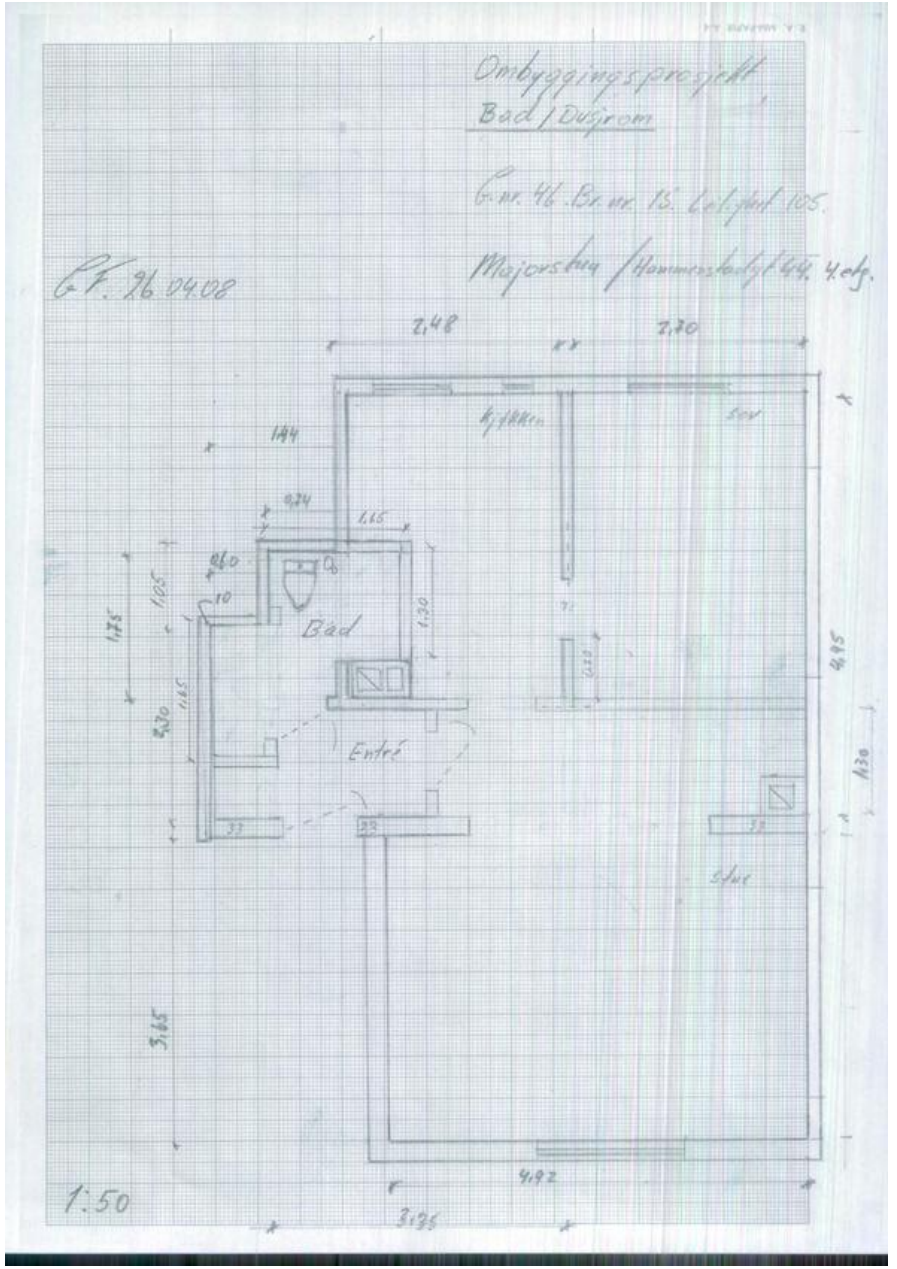
Plan av III-IV etage.

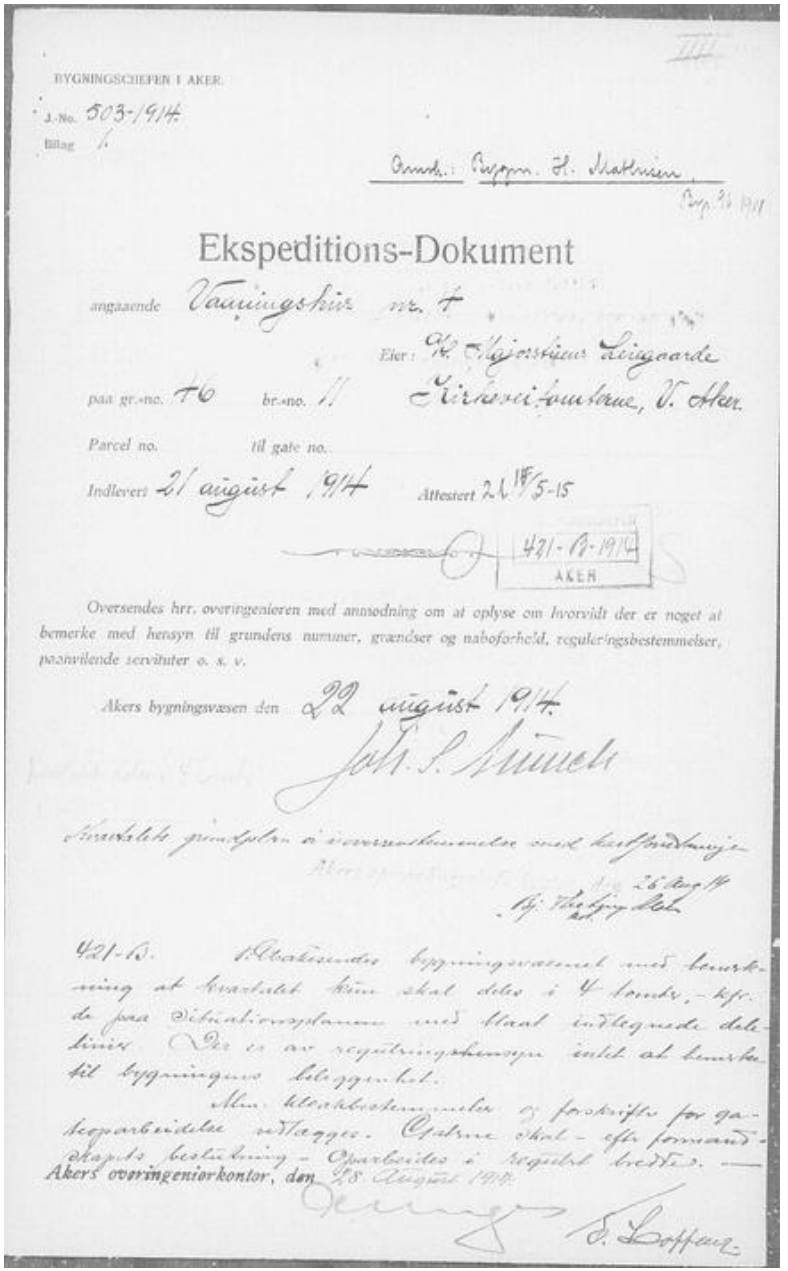
10m. 9. 8. 7. 6. 5. 4. 3. 2. 1. 0. 10 Meter.

Carl W. Haman
August 1914.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


Vedl. I
Leilighet etter installasjon av kjøkkenbenk mellom stue og gang
G.nr. 46 Br.nr. 15 Leilighet 105
Majorstua / Hammerstadgt 64, 4 etg.
Pr. 12.04.08.
2,48
2,70
kjøkken
sov
1,44
0,74
0,60
0,10
1,75
2,30
4,95
gang
1,30
stue
3,65
4,92
3,35
1:50


Ombyggingsprosjekt
Bad / Dusjrom
G.nr. 46. Br.nr. 13. Leilighet 105.
Majorstua / Hammersborg 44. 4 etg.
GF. 26.0408
2,48
2,70
Kjøkken
Stue
1,44
0,74
1,65
0,80
10
Bad
1,30
1,75
1,05
0,30
1,15
Entré
4,95
1,30
3,65
4,92
1:50
3,125



BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 503-1914.

Bilag A

Arndt.: Bygm. H. Mathiesen

Exp. 26/8 14

Ekspeditions-Dokument

angaaende Tømmingshus m. f.

Eier: A. Kjørstjens Eiendom

paa gr.-no. 76 br.-no. 11 Kirkeveien, V. Aker.

Parcel no. til gate no.

Indlevert 21 august 1914 Attestert 26/8-15

421-B-1914
AKER

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

Akers bygningsvæsen den 22 august 1914.

Joh. S. Knudsen

Kvadratet gjennemført i overensstemmelse med bestemmelserne

Aker, den 26 aug 14

Kj. Thorsen

421-B. Akershusens bygningsvæsen med bemerkning at kvadratet kun skal deles i 4 bundr.-kfr. de paa situationsplanen med blaat indtegnede delelinier. Der er av reguleringshensyn intet at bemerke til bygningens beliggenhet.

Men klokkestensmurer & forskrifter for gadearbeidene iagttages. Opfyldning skal - efter formandskapets bestemmelse - opføres i regelret bredde. —

Akers overingeniørkontor, den 28 August 1914.

O. Loffen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Aao Bygg A/S
Lønneveien 3
3472 BØDALEN

Dato: 30092008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200804333-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 44	Eiendom:	46/15
Tiltakshaver:	Gunnar Flakstad	Adresse:	Bjerkåsveien 12, 1391 VOLLEN
Søker:	Aao Bygg A/S	Adresse:	Lønneveien 3, 3472 BØDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 44

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASO Bygg A/S
Lønneveien 3
3472 BØDALEN
ansolh3@online.no

Dato: 24112008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200805165-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Airin Manuli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 44	Eiendom:	46/15
Tiltakshaver:	Gunnar Flakstad	Adresse:	Bjerkåsveien 12, 1391 VOLLEN
Søker:	ASO Bygg A/S	Adresse:	Lønneveien 3, 3472 BØDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 44

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Airin Axelsen Manuli - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 28-06-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200008928 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Hammerstads gate 44

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Innlegging av bad.

Arbeidssted
Hammerstadgt. 44.

Matr.nr.
gnr. 46, bnr. 15,P. B IV

Løp.nr.
54/3032

Byggherre
A/S Majorstuens Leiegårder
Hammerstadgt. 50
O s l o.

Ansvarshavende
Murmester K. Agnodt
Hammerstadgt. 28
O s l o.

HB/HR

Dato
17. april 1959.

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

Bygningsinspektør
H. Eranthen

10 000 11.58 R.A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Innlegging av bad.

Arbeidssted
Hammerstadgt. 44

Matr.nr.
gnr. 46, bnr. 15, F.B IV

Lnr.
54/3033

Byggherre
A/S Majorstuen Leiegårder
Hammerstadgt. 50
O s l o.

Ansvarshavende
Murmester K. Aamodt
Hammerstadgt. 28
O s l o.

HB/HR

Dato
17. april 1959.

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

Bygningsinspektør
H. Knathen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art: Innredning av bad.

Arbeidssted: Hammerstadgt. 44.

Matr.nr.: gnr. 46, bnr. 15,P. B IV

Løpenr.: 54/2297

Byggherre:
Kjøpmannen Leiegaarder A/S
v/Ing. E. Broberg
Hammerstadgt. 30
O s l o.
HB/HR

Ansvarshavende:
Murmester K. Aamodt
Hammerstadgt. 28
O s l o.

Dato:
17. april 1959.

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

Bygningsinspektør
H. Knudsen

© 0000 - 11 - 58 - N. A.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0528/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 44 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no