

Hammerstads gate 50



Velkommen til

Hammerstads gate 50



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Majorstuen

Lys og gjennomgående 3r i idylliske omgivelser - Stor brannbalkong og vakker bakhage - Peis - Ingen dok.avgift - 1,5 bad

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	155 972,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 147 322,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 591,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1916

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Mathias Solheim Ørnes
Telefon	988 27 841
E-post	m.s.ornes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og gjennomgående 3r m/etterspurt og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst. Leiligheten ligger i grønne omgivelser m/fantastiske parkmessig fellesområder og hage til disposisjon rett utenfor døren. I tillegg har beboerne tilgang til romslige brannbalkonger (pågående prosjekt m/etablering av dør direkte ut fra leilighetene).

- Leiligheten holder en gjennomgående god standard, hovedsakelig etter omfattende oppussing i 2013. I senere tid er bl. a. stuen og soverom malt (2025) og det er byttet vinduer og dører (2016/17).

- Innhold: Entré, åpen stue - og kjøkkenløsning, 2 soverom og bad m/wc. Leiligheten disponerer også eget vaskerom/wc rett over gangen. Pent oppusset sportsbod i kjeller (se bilde).

- Høydepunkter:
- Idyllisk hage
- Hyggelig peis
- Ingen dok.avgift
- God planløsning

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	67 kvm

Beskrivelse

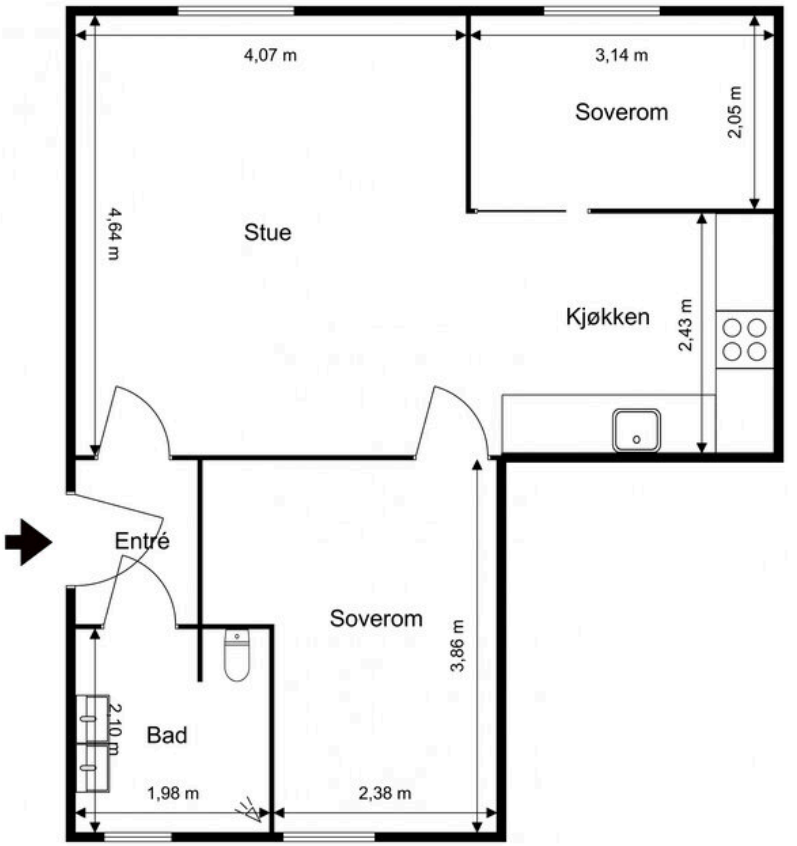
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entre, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.
BRA-e: 3 kvm. Toalett/vaskerom
Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

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

Hammerstadsgt 50

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet
























KEN FOLLETT
TERRY MAVES









Informasjon

Hammerstads gate 50

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0124/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Truls Oppedal
Katinka Riis Asplin

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
155 972,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 145 972,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 147 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 156 622,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1916

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entre, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.
BRA-e: 3 kvm. Toalett/vaskerom
Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i kjeller, bod på loft og Toalettrom/rom med vaskemaskin som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder følgende:

Stue:
Parkett på gulv. Malt overflate og ubehandlede teglvegger. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken:
Parkett på gulv. Malte vegger og malt overflate i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kullfiltervifte. Integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Soverom 1:
Parkett på gulv. Malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Parkett på gulv. Malte vegger og malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og hjemmekontorløsning.

Bad:
Fliser på gulv og vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, vegghengt toalett, naturlig ventilasjon og stoppekran.

Entré:
Parkett på gulv. Malte vegger og malt overflate i himling. Downlights. Gulvvarme. Sikringsskap og porttelefon.

Standard

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:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 22 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

- Kjøkken: TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask. TG2: Møbeldør på oppvaskmaskin er noe løs.
- Oppsummering av avtrekk: TG2: Det mangler et ventilasjonsrør over ventilator. Slik løsningen fremstår i dag virker den uferdig. TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
- Elektrisk: TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på bereder etter dagens krav.
- Våtrom: ved dør. Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt. TG2: Avflasset maling nederst på listverk rundt dør. TG2: Enkelte veggflis er skadet / sprukket. TG2: Enkelte gulvflis i dusjen er skadet / sprukket.
- Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Det registreres en sprekk i servant.
- Oppsummering av ventilasjon: TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU) pga. pågående prosjekt i gården:
- Avløpsrør
- Vannledninger

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

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

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming:
- Elektrisk
- Ved

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19,269 kroner årlig.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 591,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader drift: 2 175
Her av: Betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel og driftskostnader.
Renter felleslån: 1 116
Avdrag felleslån: 186
Renter felleslån: 4 292
Renter felleslån: 285
Renter felleslån: 3 258
Avdrag felleslån: 4 202

Avdrag felleslån: 3 114
Avdrag felleslån: 243
Tilleggsytelser: Internett 220

Formuesverdi

Formuesverdien lot seg ikke fremskaffe.

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.

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 meldt interesse for etablering av balkongdør til brannbalkong.

Status pr. 20.03.2025 fra styreleder: Styret bekrefter at de som ønsker, vil få muligheten til å etablere dør ut til brannbalkong. Kostnaden vil dekkes gjennom en engangsinnbetaling per enhet. Prisen er foreløpig ikke endelig bekreftet, men anslås til ca. 70 000 kr. Prosjektet er godkjent av Byantikvaren, men krever også godkjenning fra Plan- og bygningsetaten.

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 155 972,- pr. 31.12.2024

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12132311593, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 83
Saldo per 19.03.2025: 4 719 200
Andel av saldo: 53 395
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 19.03.2025: 8 663 234
Andel av saldo: 60 546
Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 19.03.2025: 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 19.03.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 704 216,-. I inneværende år 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 pr. leilighet uten å søke til styret.

For ytterligere informasjon se aksjelagets husordensregler punkt 6. Husdyr.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586811

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral og ettertraktet beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst med

umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud. Majorstuen med Bogstadveien/Hegdehaugsveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra de store, rimelige kleskjedene, til de fasjonable motehusene som man ikke finner andre steder i byen. Det er også gangavstand til praktiske tilbud som lege, postkontor, søndagsåpent apotek, bibliotek og bank.

Området tilbyr også et bredt spekter av treningsmuligheter med bla. SATS Colosseum samt noe mer eksklusive Riot i Majorstuveien med både trening og spafasiliteter.

Det er meget gode fritids- og rekreasjonsområder for barn og voksne i nærområdet, året rundt. Idylliske Frognerparken ligger noen minutters gange fra boligen og er det perfekte utgangspunktet for kveldsturer, joggeturer, grilling og andre aktiviteter som svømming i Frognerbadet. Det er også kort avstand til Marienlystparken, Uranienborgparken og Slottsparken.

Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene, tre trikkelinjer, fem busslinjer og flybuss trafikkerer stedet. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Majorstuhuset hvor man enkelt kan komme seg til hele Oslo på kort tid. Flybussen har du i gangavstand med avgang hver time.

Fra boligen er det kort vei til Majorstuen og Marienlyst barne- og ungdomsskole, Den Franske skole, Kristelig Gymnasium, UiO Blindern, OsloMet , Politihøgskolen, Musikkhøgskolen, Menighetsfakultetet, samt privat Høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse (VID). Gode transportmuligheter til utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo sentrum og Handelshøyskolen BI. Kort vei til Ullevål Universitetssykehus, Lovisenberg sykehus og FHI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er etablert bad i leiligheten i etterkant.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger

offentlige saker:
Hammerstads gate 50 - Flytting av kjøkken og nyetablering av våtrom
Saksnummer: 202456675 - Byggesak
Mottatt sak: 24.05.2024
Status: Tillatelse gitt

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

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.

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 313,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 613,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 717,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Mathias Solheim Ørnes, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98827841

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Hammerstads gate 50

Hammerstads gate 50

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.6 km
Heltberg Bislett	21 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	22 min 1.6 km

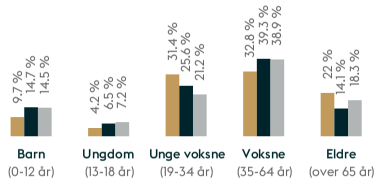
Offentlig transport

Majorstuen Linje 1N, 25, 46	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 5.9 km

Barnehager

Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	2 min 0.1 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	3 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	6 min
Marienlyst kunstgressbane	7 min
Synergy	9 min
Artesia Trening	10 min

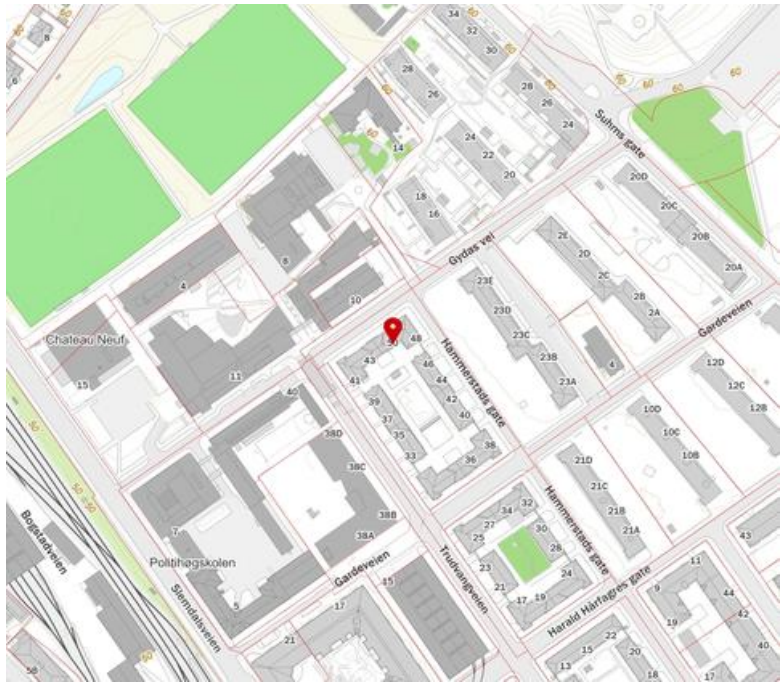
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— 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 2025

Hammerstads gate 50
0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1916
BRA: 67 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	8	0	2

Supertakst
GNR: 46 BNR: 15
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Hammerstads gate 50
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), etasjeskiller, 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 opplysningsplikt 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/28402

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 TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 22 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor liegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask.

TG2: Møbeldør på oppvaskmaskin er noe løs.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Det mangler et ventilasjonsrør over ventilator. Slik løsningen fremstår i dag virker den uferdig.

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilasjonsrør bør monteres.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på bereder etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG2: Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt på bereder.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Avflasset maling nederst på listverk rundt dør.

TG2: Enkelte veggflis er skadet / sprukket.

TG2: Enkelte gulvflis i dusjen er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand (sprukkede fliser). Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Dørlister bør overflatebehandles.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det registreres en sprekk i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales jevnlig kontroll av servant. Etter hvert vil det bli behov for nødvendig utbedring/utskifting, når er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Tilluft bør etableres. Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlig inneklima.

Bygningsdeler med TG-IU

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Merknad: På befaringstidspunktet var det ikke mulig å tappe vann for å kontrollere avløpsrør samt avrenning, med bakgrunn i dette settes TGIU på denne bygningsdelen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser når det er mulig å tappe vann igjen.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad.

Merknad: På befaringstidspunktet var det ikke mulig å tappe vann for å kontrollere vannrør, stoppekran samt trykk ved tapping av vann på to steder samtidig, med bakgrunn i dette settes TGIU på denne bygningsdelen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser når det er mulig å tappe vann igjen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eller kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eller ta i bruk den ene stuen til soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Truls Oppedal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hammerstads gate 50, 0363 Oslo**
Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **46**
Bruksnr: **15**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:
Byggeår: **1916**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard 3. etasje:

Stue: Parkett på gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger tegl. Downlights og malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og vegg. Malt overflate i himling. Innfellbare dusjdører, servantskap, vegghengt toalett, naturlig ventilasjon, stoppekran. Gulvvarme

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Induksjonstopp	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-article2588-819.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)
3. etasje	57	54	3	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m^2	**67**	**54**	**13**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	54	54	0	Entre, stue/kjøkken, bad, 2 soverom.	
Totalt m²	**54**	**54**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Merknad: Boden i 3. etasje er innredet med vaskemaskin og toalett.

Merknad: Boden på loftet har skråtak med ca 5 m2 gulvflate. 2 m2 er målbart areal og er medtatt i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass mot bakgård fra 2016.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass mot gate fra 2016.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30.
Innerdører i tre, ukjent årstall.
Formpresset skyvedør, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Stue: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 22 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Ifølge dagens eier er pipa rehabilitert til stål. Usikkert hvilket år.	
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?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**
TG2: Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor liegget (døren) til ovnen.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask.	
TG2: Møbelør på oppvaskmaskin er noe løs.	
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
TG2: Det mangler et ventilasjonsrør over ventilator. Slik løsningen fremstår i dag virker den uferdig.	
TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ventilasjonsrør bør monteres.	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.	
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.68 m. Bad: 2.57 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-IU**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er liftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Merknad: På befaringstidspunktet var det ikke mulig å tappe vann for å kontrollere avløpsrør samt avrenning, med bakgrunn i dette settes TGIU på denne bygningsdelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser når det er mulig å tappe vann igjen.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger — **TG-IU**

Fordelerskap er plassert på bad.

Merknad: På befaringstidspunktet var det ikke mulig å tappe vann for å kontrollere vannrør, stoppekran samt trykk ved tapping av vann på to steder samtidig, med bakgrunn i dette settes TGIU på denne bygningsdelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser når det er mulig å tappe vann igjen.

6.8 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
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	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, stikkontakter, 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: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på bereder etter dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

TG2: Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt på bereder.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
I tak	
Årstall	
2012	
Størrelse	
80	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
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-1

6.10 Ventilasjon

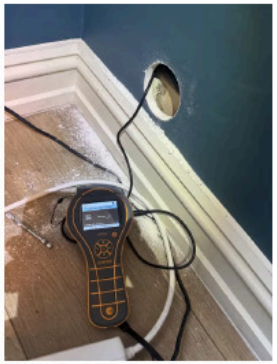
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad renovert i 2013, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2

Høydeforskjell (40mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Avflasset maling nederst på listverk rundt dør.

TG2: Enkelte veggflis er skadet / sprukket.

TG2: Enkelte gulvflis i dusjen er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand (sprukkede fliser). Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete oppiyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Dørlister bør overflatebehandles.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Banemembran ført til klemring i sluk, utførelse OK.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det registreres en sprekk i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales jevnlig kontroll av servant. Etter hvert vil det bli behov for nødvendig utbedring/utskifting, når er vanskelig å si noe om.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig avtrekk.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Tilluft bør etableres. Mangelfull ventilering gir fare for fuktproblematikk og dårlig inneklima.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Oppedal, Truls	9578-5999-4-2867824	2025-03-10 11:25:20
Asplin, Katinka Riis	9578-5999-4-1770147	2025-03-10 11:40:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 50, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Truls Oppedal, Katinka Riis Asplin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586811
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble totalrenovert sent i 2013 av tidligere eier. Arbeid utført av Helset Elektro AS og Rørleggerkontakten AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med at leiligheten ble totalrenovert sent i 2013 av tidligere eier, ble nytt bad bygget. Arbeid utført av Helset Elektro AS og Rørleggerkontakten AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes kopi av fakturaer på arbeid gjort tilknyttet bad fra tidligere eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye dører & vinduer i 2017

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble installert en ny induksjonsplate i 2021. Dette var en enkel jobb hvor ledning ble koblet på ny induksjonsplate. Vi kunne gjort det selv, men valgte å få inn en elektriker. Det ble montert ny kurs og kobling av belysning i bod i 2020. Utført av elmil kontaktinfo: Adresse Elmil AS Turbinveien 18 0195 OSLO Telefon 46305684 E-post mail@elmil.no Organisasjonsnr. 922 014 981 Finner ikke samsvarserklæring for arbeidet, men har faktura og arbeidet ble gjort av samme elektriker som gjør mesteparten av arbeidet for styret i bygården.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hafslund nett utførte 26.04.2019 kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@hafslund.no

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det pågår oppgradering av avløp i hele bygården. Styret, USBL, har engasjert Olimb for oppdraget. Mer info finnes i protokoll generalforsamling.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjellerbod bygd om til sportsbod i 2020. Nye dører & vinduer satt inn i 2017 i regi av styret.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Stue malt i 2025 Integrert skap & hjemmekontorløsning utført på barnerom i 2024 (faglært - garderobemannen) Barnerom laget i 2023 Soverom nymalt i 2021 Laget sportsbod i kjellerbod i 2020 med innlagt strøm (faglært Elmil AS) Nye dører & vinduer 2017 (faglært - via styret)

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Når lyset i stuen dimmes på full belysning hender det noen ganger at lyset flimrer litt. Dette skjer ikke på lavere dimming.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Styrets rørprosjekt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: El-tilsynsrapport i 2019.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2013.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun rørprosjektet, men det er planlagt ferdigstillt for HG50 før leiligheten blir solgt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble i 2022 vedtatt et prosjekt om etablering av dører ut til brannbalkong til leiligheter som ikke har dår ut til balkong i dag. Det ble i 2024 vedtatt å gå videre med byggesøknad og videreføring av balkongprosjektet. Dvs at denne leiligheten sannsynlig i nær fremtid får egen dør ut til balkongen. Oppgradering av rør pågår nå. Disse to oppgraderingene vil sannsynligvis føre til økt fellesgjeld.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0124/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Asplin, Katinka Riis	**2025-03-10**	**Oppedal, Truls**	**2025-03-10**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Asplin, Katinka Riis		bankID Oppedal, Truls	

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

Årsmelding 2024

Møter og befaringer

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

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

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

Det er arrangert vår og høst dugnad.

Kommunikasjon

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

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

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

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

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

Forsikringssaker

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

De fleste forsikringssaker skyldes ulike former for vann og avløpslekkasjer.

Brannvarslingssystem

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

HMS

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

Vi har etablert rekkverk på kjellertrappene hvor det manglet.

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

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

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

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

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

Grøntarealer

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

Løpende vedlikehold er gjennomført

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

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

Private henvendelser

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

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

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

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

Oversikt over salg og utleie av leiligheter

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

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

Ferdigattest vinduer

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

Nye utganger til brannbalkong

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

Fuktsikring

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

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

Elektrisk

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

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

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

Fornying av avløpsrør – strømpeprosjektet

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

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

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

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

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

Bestilling av nøkler, ringetablå og navneskilt

Det er gjennomført 40 nøkkelbestillinger og 12 endringer av ringeklokkeskilt.

Oppbygging av vedlikeholdsplan

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

Oversikt over nummerering av boder

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

Rapportering til myndighetene

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



INNKALLING 2025

Majorstuen Leiegaarde AS

Onsdag 26.03.2025 kl. 10:00
Digitalt i "Bonabo"

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS

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

Høringsperiode: 26.03.2025 10:00 - 28.03.2025 10:00

Stemmeperiode: 26.03.2025 12:00 - 30.03.2025 23:59

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår å indeksregulere styrehonoraret med 2,3%

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

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

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

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

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

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

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Styreleder, Christin Pettersen er på valg.

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

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

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Nye kandidater:

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

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

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

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

Edward Wentzel velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak godkjennes

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling: Forslag vedtas

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Balanse 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Balanse 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Sted:_____ Dato:_____

Christin Pettersen
Styreleder

Fuzhou Wang
Styremedlem

Anders Indregard
Styremedlem

Ingvild Høystad Stavem
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder innbetaling fra beboer vedrørende dugnad.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 4 - Varige driftsmidler

	Callinganlegg	Boligeiendomme	Rehabilitering	Søppelhus til containere	Brannalarm-anlegg	Brannalarm-anlegg del 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	161 550	328 956	14 389 785	137 913	1 393 988	104 388
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	161 550	328 956	14 389 785	137 913	1 393 988	104 388
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	161 550	0	12 044 921	0	1 030 001	76 551
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	328 956	2 344 864	137 913	363 986	27 837
Årets avskrivninger :	0	0	390 810	0	92 932	6 959
Anskaffelsesår :	2006	1916	1991	2013	2013	2014
Antatt levetid i år :	15		40		15	15

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

820 Majorstuen Leiegaarde AS Org. nr. 921306792

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	104 000	0	104 000
Sum innskutt egenkapital	**104 000**	**0**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-11 795 533	381 268	-11 414 265
Sum opptjent egenkapital	**-11 795 533**	**381 268**	**-11 414 265**
Sum egenkapital	**-11 691 533**	**381 268**	**-11 310 265**

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

820 Majorstuen Leiegaarde AS Org. nr. 921306792

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

820 Majorstuen Leiegaarde AS Org. nr. 921306792

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Majorstuen Leiegaarde AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Majorstuen Leiegaarde AS

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Majorstuen Leiegaarde AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorstuen Leiegaarde AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: KY41B-2DW3J-DXXWM-FC1ZK-WW7GE-A1TK4

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

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

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

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

Årsmelding 2024

Møter og befaringer

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

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

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

Det er arrangert vår og høst dugnad.

Kommunikasjon

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

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

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

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

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

Forsikringssaker

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

De fleste forsikringssaker skyldes ulike former for vann og avløpslekkasjer.

Brannvarslingssystem

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

HMS

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

Vi har etablert rekkverk på kjellertrappene hvor det manglet.

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

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

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

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

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

Grøntarealer

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

Løpende vedlikehold er gjennomført

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

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

Private henvendelser

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

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

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

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

Oversikt over salg og utleie av leiligheter

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

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

Ferdigattest vinduer

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

Nye utganger til brannbalkong

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

Fuktsikring

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

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

Elektrisk

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

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

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

Fornying av avløpsrør – strømpeprosjektet

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

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

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

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

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

Bestilling av nøkler, ringetablå og navneskilt

Det er gjennomført 40 nøkkelbestillinger og 12 endringer av ringeklokkeskilt.

Oppbygging av vedlikeholdsplan

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

Oversikt over nummerering av boder

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

Rapportering til myndighetene

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 26.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen — Dato utkjørt: 19.03.25 Side 1 av 3

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/127	**Fødselsdato eier:**	19.03.1988
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.05.1988
0363 OSLO	**Eiere:**	Truls Oppedal, Katinka Riis Asplin		
Organisasjonsnr: 921 306 792	**Aksje:**	253-255	**Aksjeboenhetsnr:**	62

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 591**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 175
	Renter felleslån 1	116
	Avdrag felleslån 1	86
	Renter felleslån 4	292
	Renter felleslån 2	85
	Renter felleslån 3	258
	Avdrag felleslån 4	202
	Avdrag felleslån 3	114
	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)	155 972	Gjeld siste årsoppg.:	155 972
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 19.03.2025: 5.8% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 83
- Saldo per 19.03.2025: 4 719 200
- Andel av saldo: 53 395
- Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2045)

Lånenummer: 12132166070, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 19.03.2025: 5.8% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 63
- Saldo per 19.03.2025: 8 663 234
- Andel av saldo: 60 546
- Første termin/første avdrag: 29.12.2023 (siste termin 29.09.2040)

Lånenummer: 12139324968, DNB Bank ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 19.03.2025: 5.8% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 60
- Saldo per 19.03.2025: 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 19.03.2025: 5.65% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 78

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen — Dato utkjørt: 19.03.25 Side 2 av 3

Majorstuen Leiegaarde AS	**Vår ref.:**	820/127	**Fødselsdato eier:**	19.03.1988
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.05.1988
0363 OSLO	**Eiere:**	Truls Oppedal, Katinka Riis Asplin		
Organisasjonsnr: 921 306 792				

3: Fellesgjeld

Saldo per 19.03.2025: 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. 19.03.2025

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:	155 972	Andre inntekter:	566
Annen formue:	27 982	Utgifter:	8 556		

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

7: Pålydende

Pålydende:	250	Opprinnelig innskudd:	0		
Aksjenr:	253-255	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	62

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586811		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Selskapstype: Bolig AS

Parkering: Må parkere på gata.

Oppvarming: Varmtvann og fyring er ikke inkludert i leia.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til boligaksjeselskapet Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
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.:**	820/127	**Fødselsdato eier:**	19.03.1988
Hammerstads gate 50	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.05.1988
0363 OSLO	**Eiere:**	Truls Oppedal, Katinka Riis Asplin		

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

VEDTEKTER

for

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

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

2 Aksjekapital og aksjeeiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

4 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold og ansvar ved skade

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte aksjonær skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, porttelefon og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ordensreglene kan gi utfyllende bestemmelser om løpende vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Kommunikasjon mellom styret og aksjonær

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

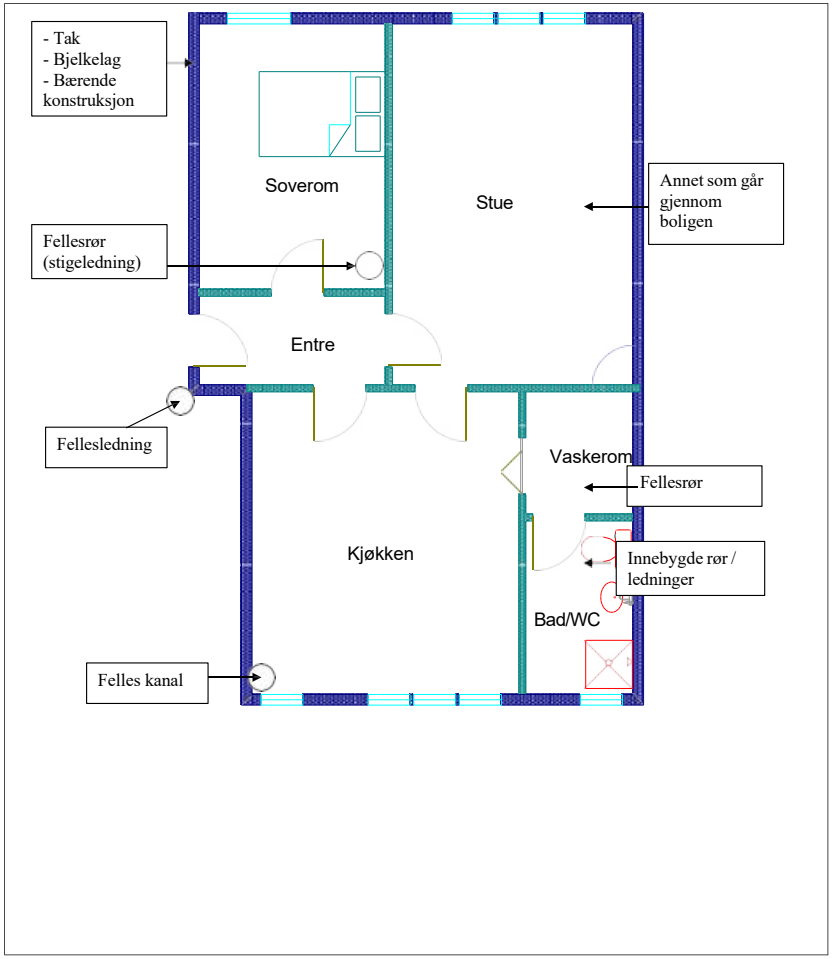
12 Vedtektsendringer og forholdet til aksje- og borettslov

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

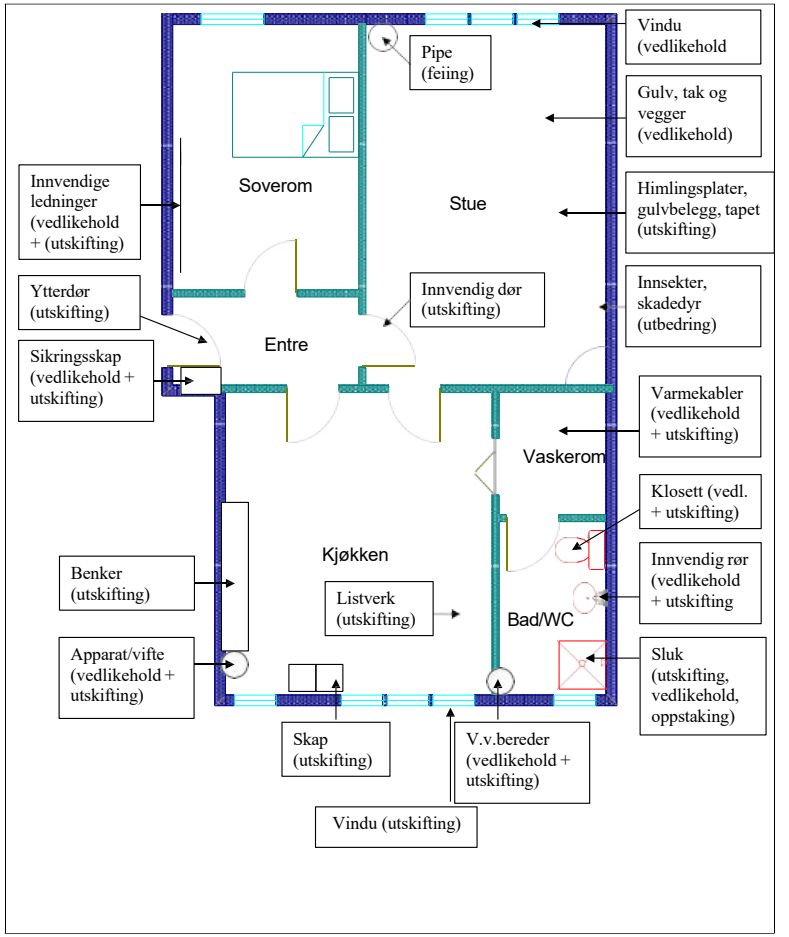
12-2 Forholdet til aksje- og borettslagslov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kap.5 og § 13-5.

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

AKSJESELSKAPETS VEDLIKEHOLDSANSVAR



AKSJONÆRENS VEDLIKEHOLDSANSVAR



Informasjon i forbindelse med salg av bolig i aksjeselskap

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

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

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

Gebyrer til Usbl

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

Eierskiftegebyr
- Bolig: **kr 6.570,-** inkl. mva.
- Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag: **kr. 1.354,-** inkl. mva
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

Andre gebyrer
- Transportgebyr partialobligasjon – **kr 2.273,-** inkl. mva
- Notering av pant – **kr 3.217,-** inkl. mva

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

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

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

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

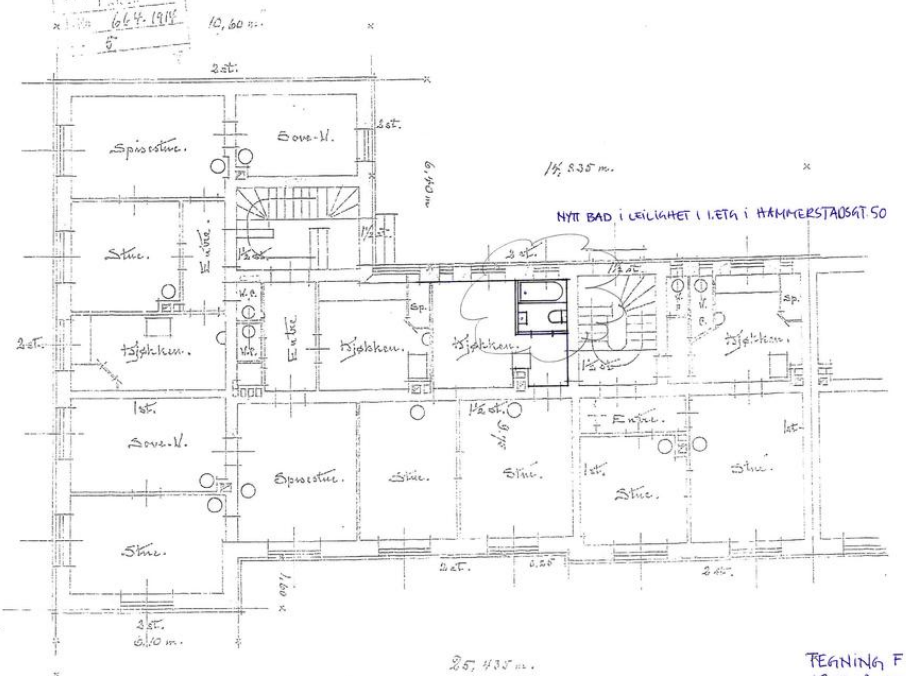
Til valg som varamedlem stiller Stine Bernitz. Hun har bodd i gården i flere år og trives godt her

Vedtak:

Valgt ble: Stine Bernitz for 1 år.

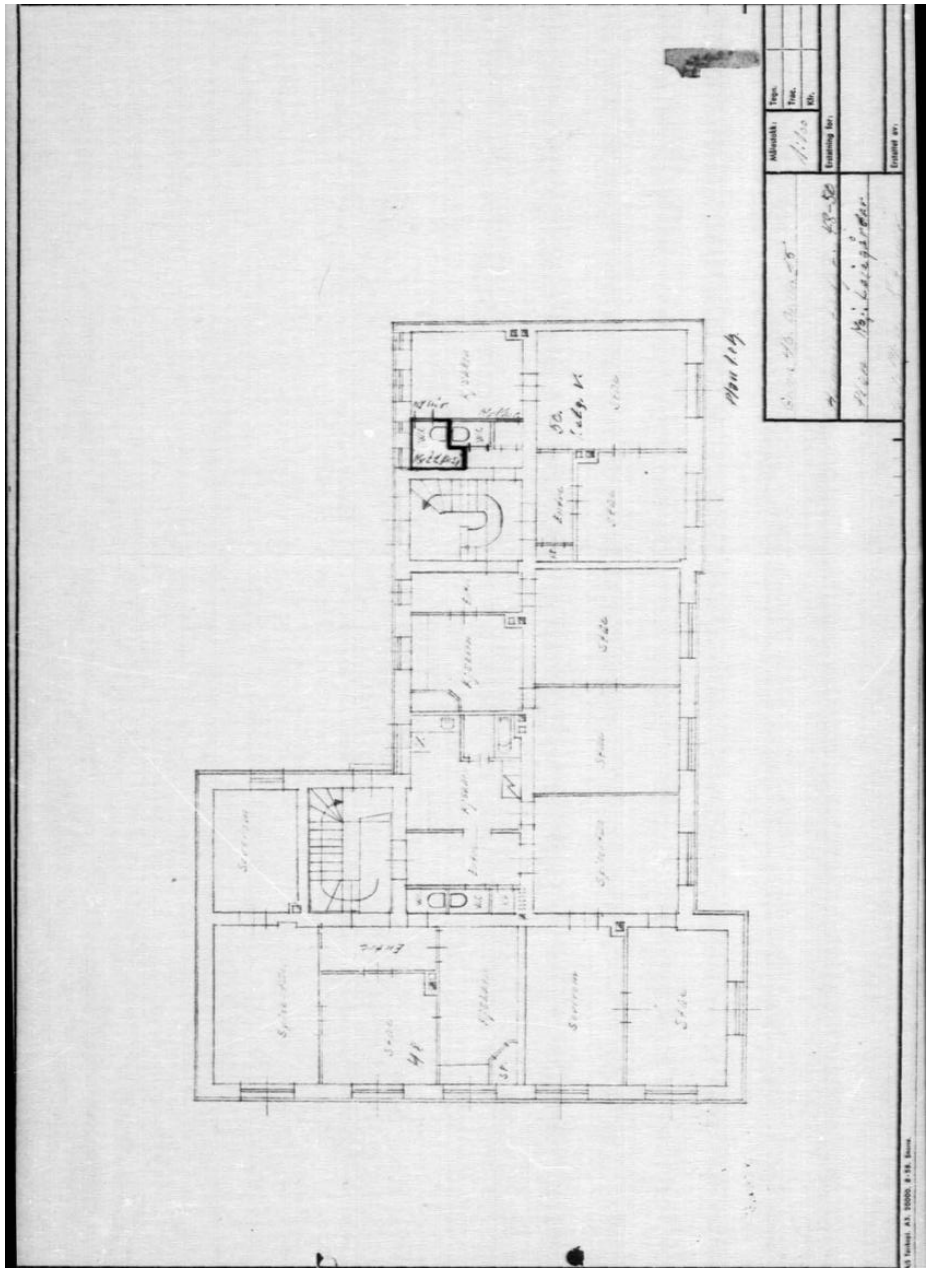
Majorstuens Lejegaarde

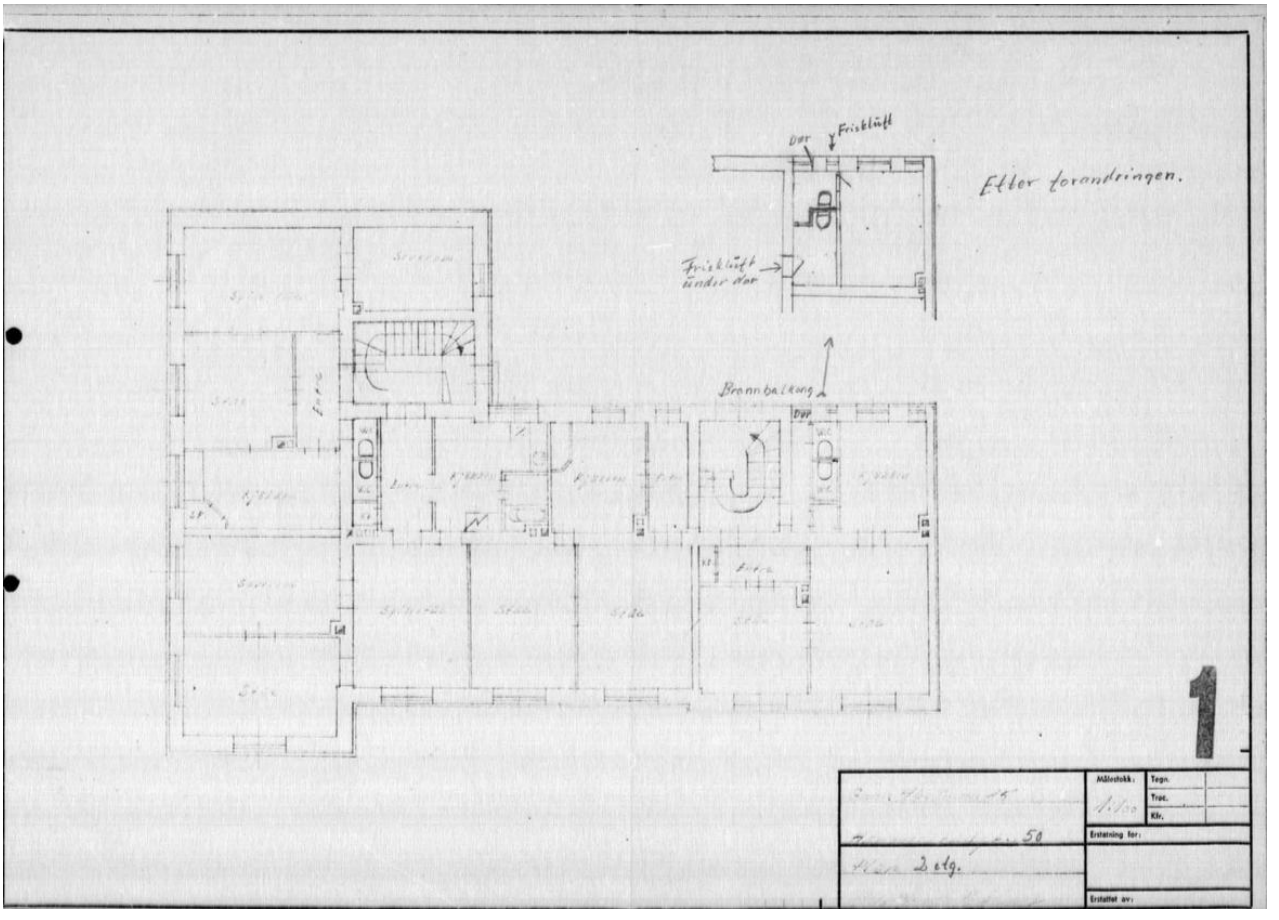
Bygning nr. 5.



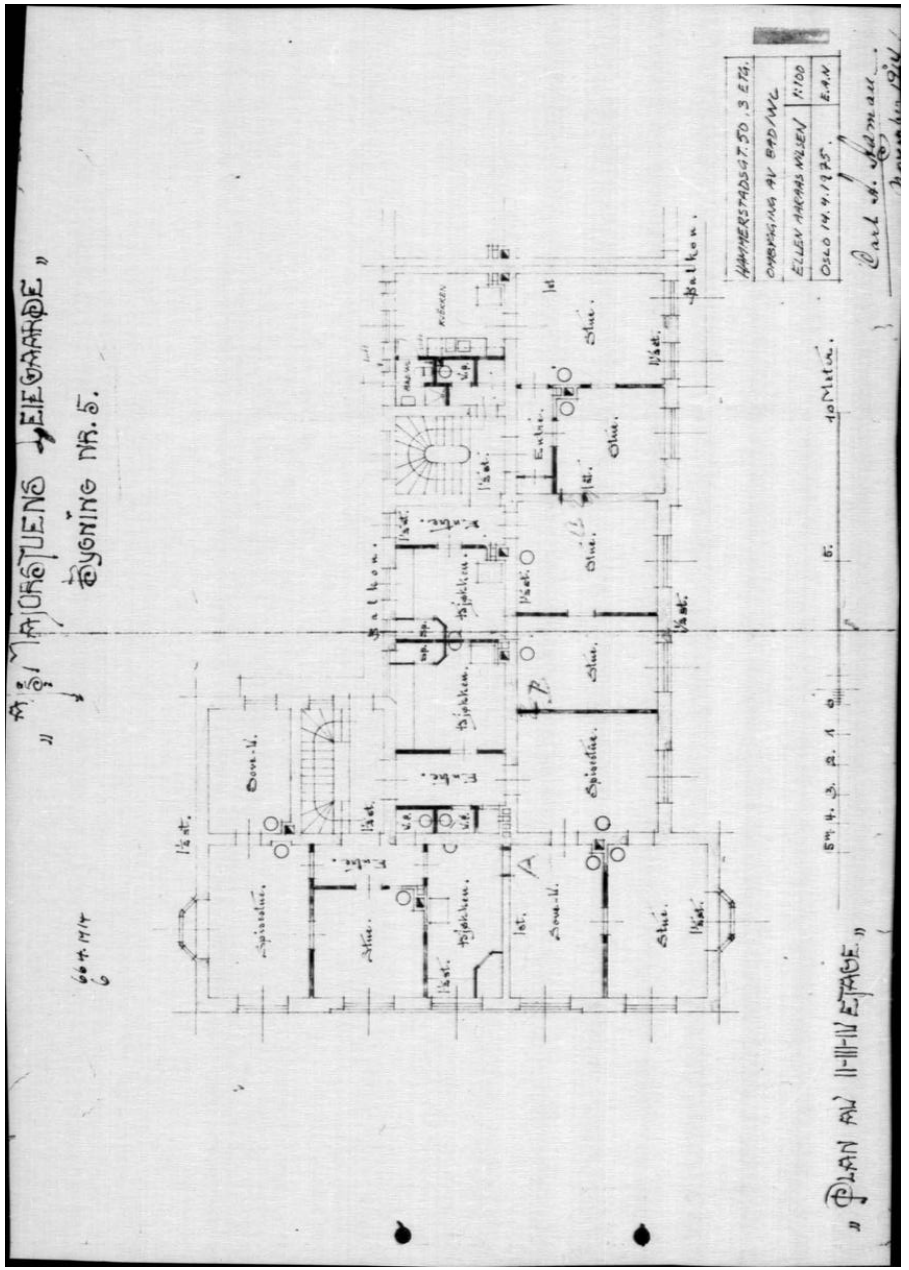
NYTT BAD i LEILIGHET I 1.ETG i HAMMERSTADSGT. 50

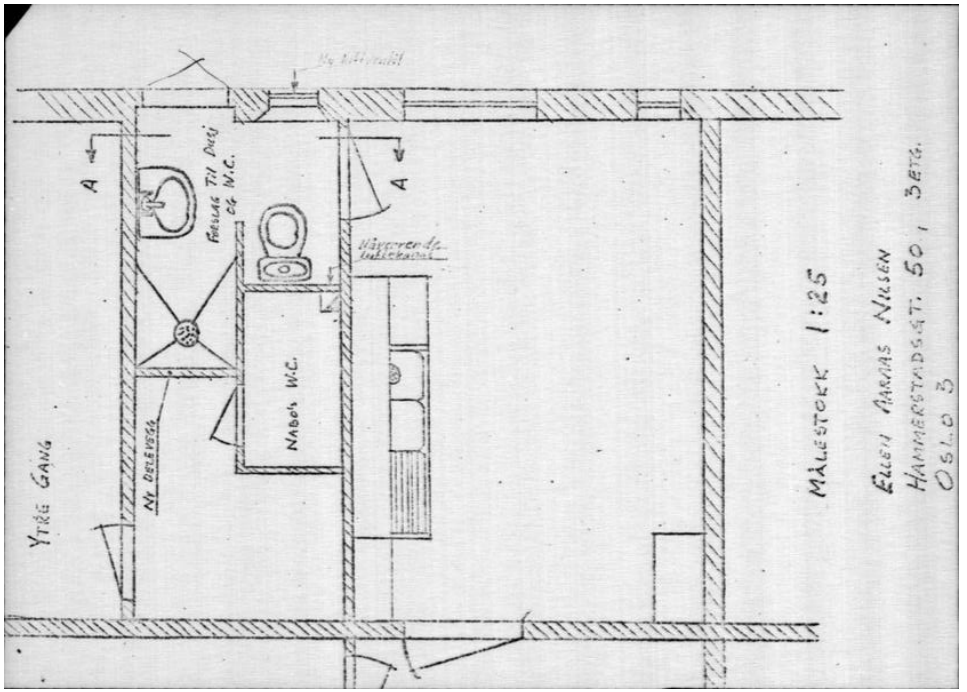
TEGNING F-02
15.02.2010
HAMMERSTADSGT. 50

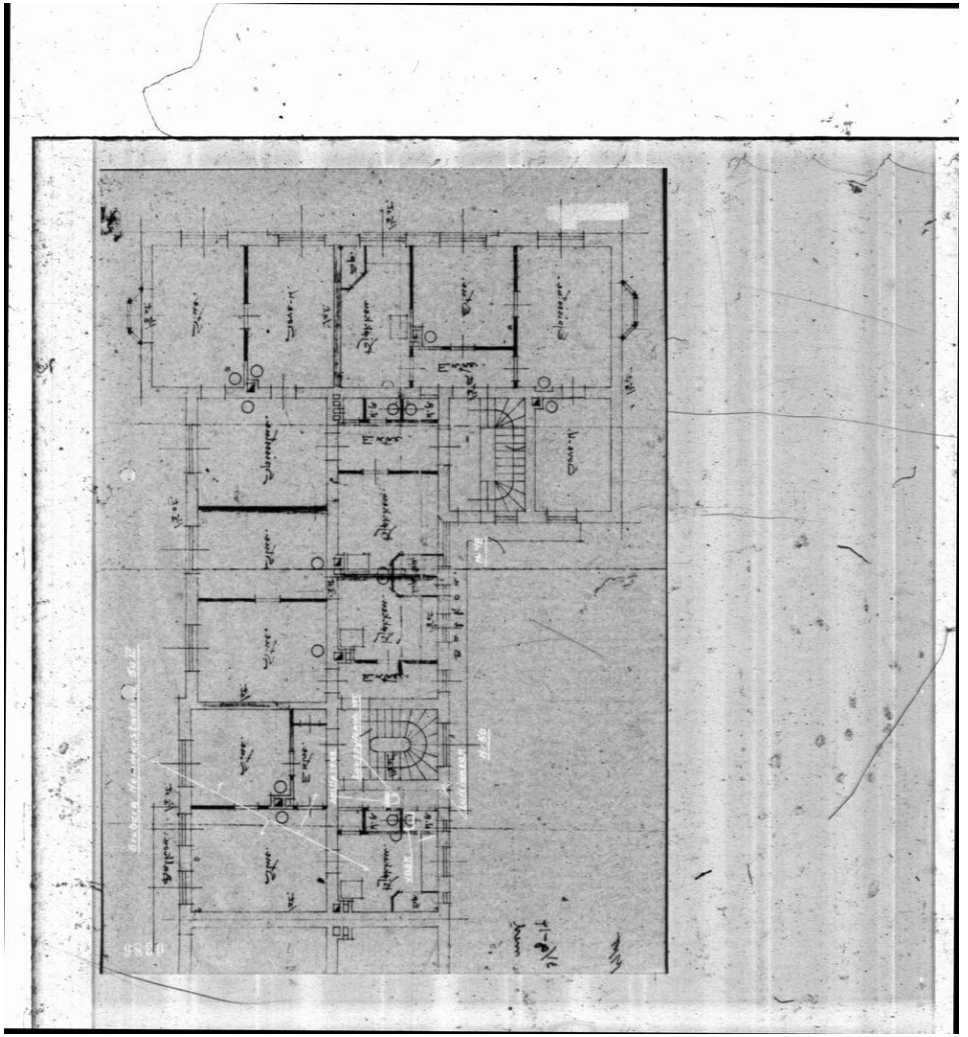


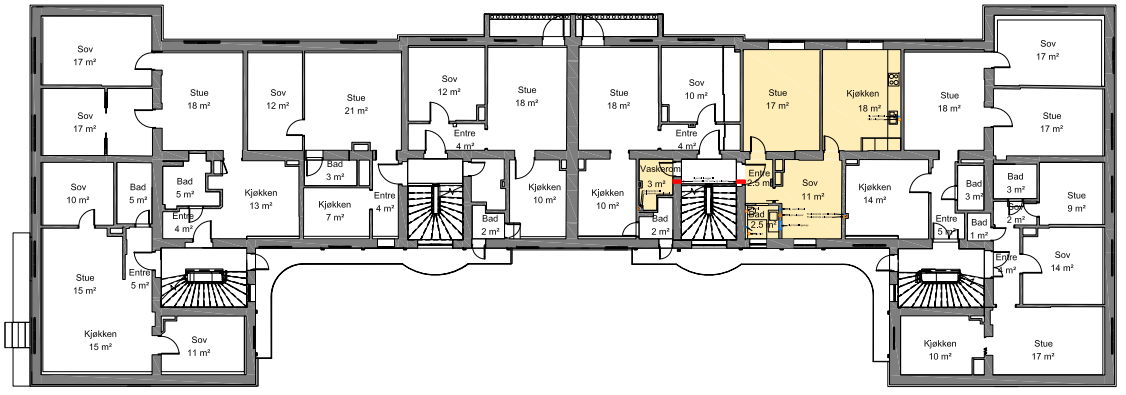

Dør
Friskluft
Etter forandringen.
Friskluft under dør
Brannbalkong
1
Målestokk:
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
2 etg.

088


Hammerstadsgt. 50, 3 etg.
Ombygning av bad/wc
Ellen Aarnas Nilsen
Oslo 14.4.1925.
1:100
E.A.N.
10 Meter.

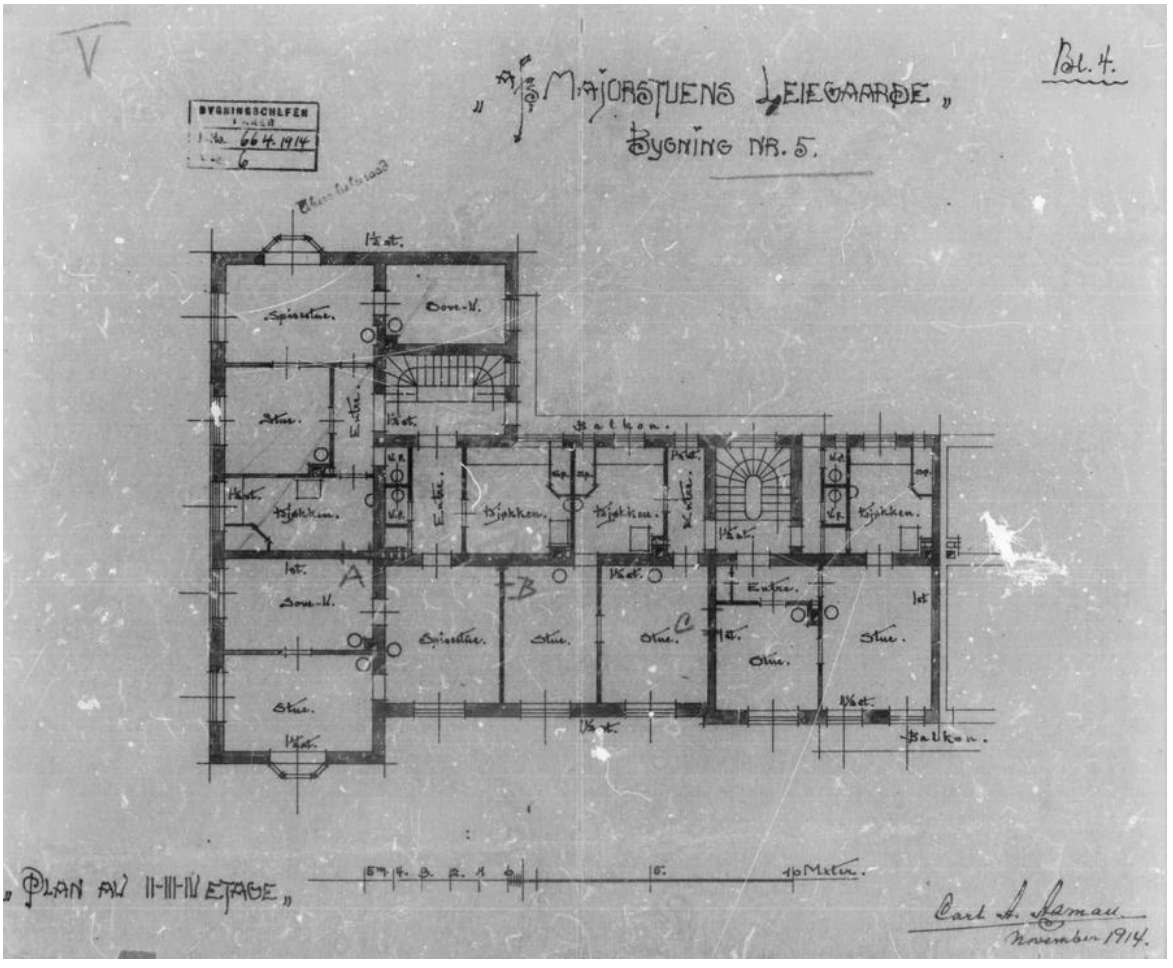

Ytre gang
Ny dørvegg
Nabo's W.C.
Målestokk 1:25
Ellen Aarnas Nilsen
Hammerstadsgt. 50, 3etg.
Oslo 3

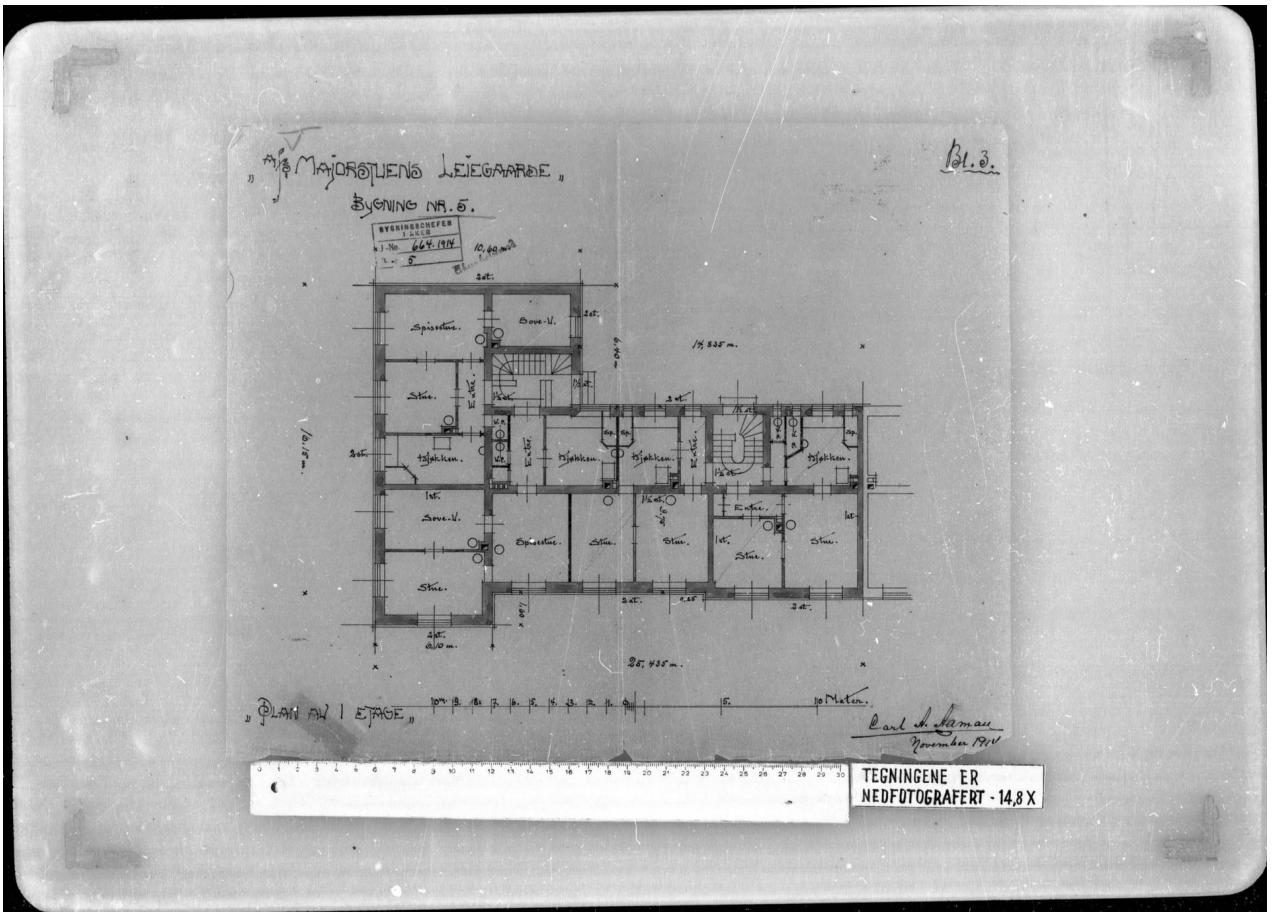


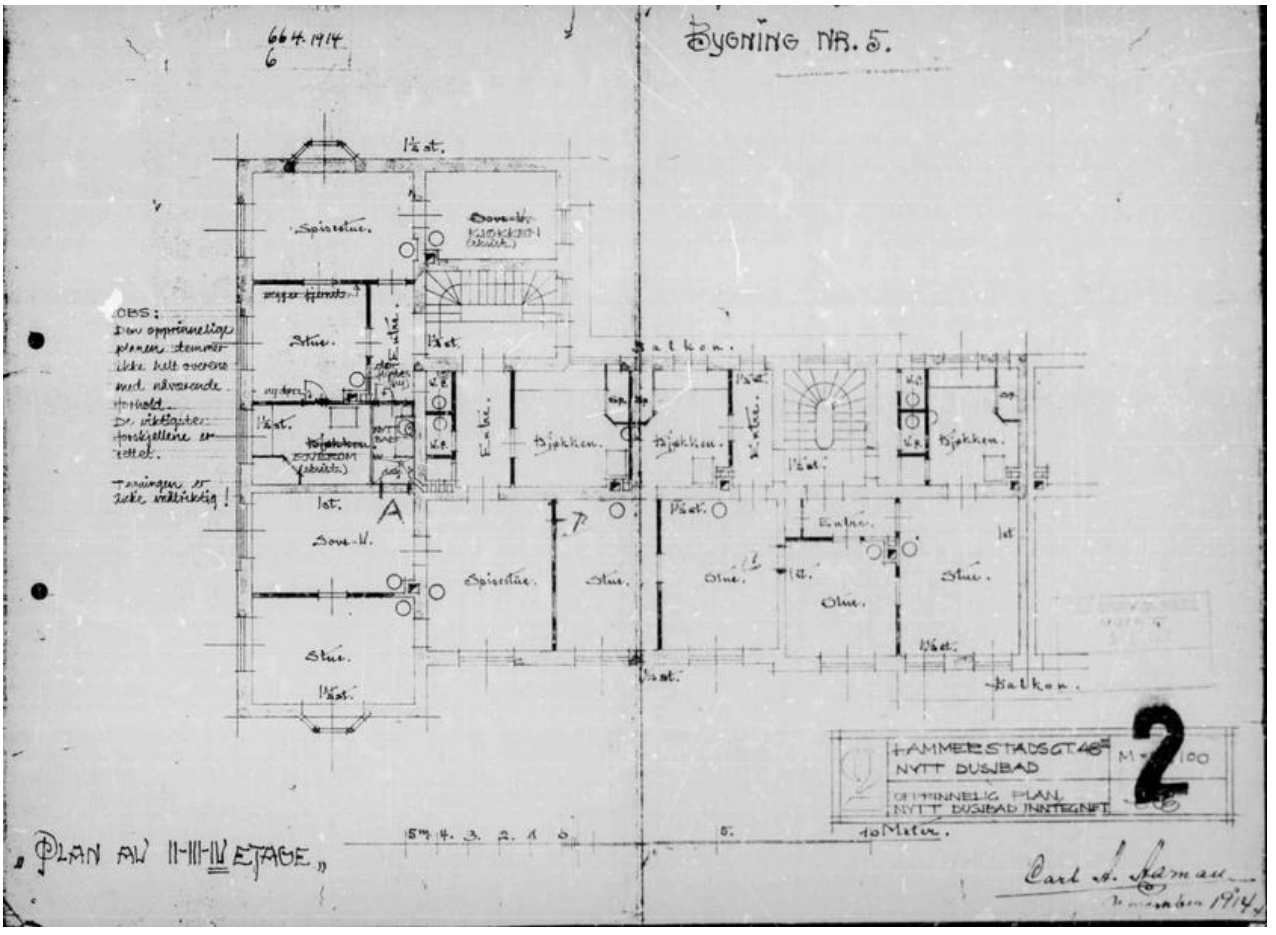


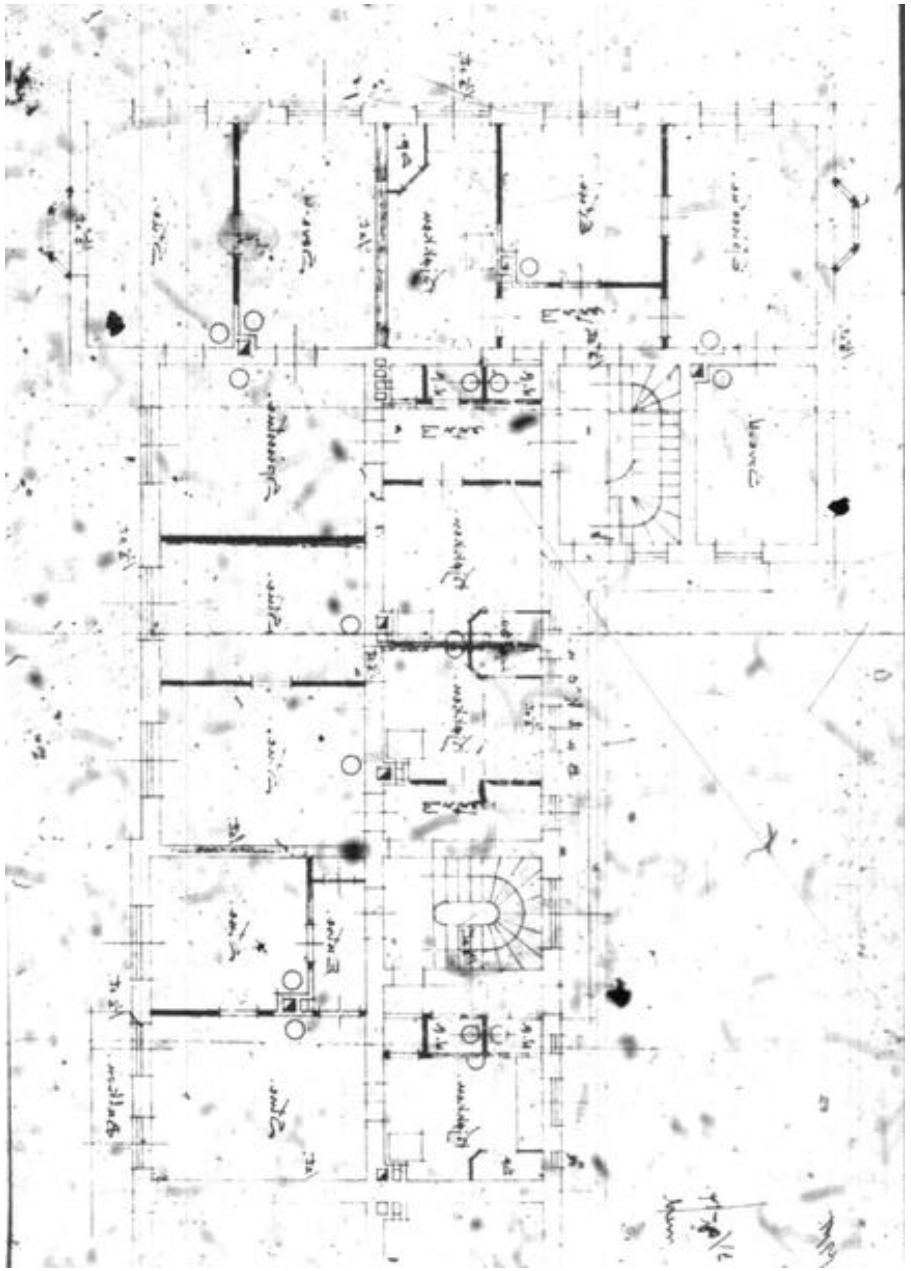
- Påkoblingspunkt vann
- Påkoblingspunkt avløp
- Arealer tilknyttet den aktuelle boenheten markert i gult

Leilighet H0202
Hammmerstads gate 50
Ny plantegning
Plan 2, etasje
1:100 A1
23.05.24
ARK: Ingvild Stavem
LPO arkitekter AS


V
Bl. 4.
BYGNINGSCHLEFEN
664. 1914
6
„M/S MAJORSTUENS LYSTGAARDE"
Bygning NR. 5.
Spisestue.
Dam.V.
Stue.
Entre.
Balkon.
Kjøkken.
Kj.
Spisestue.
Stue.
Entre.
Dam.V.
A
B
C
Balkon.
„PLAN AV II-III-IV ETAGE"
5m. 4. 3. 2. 1. 0. 5. 10 Meter.
Carl A. Hamar
November 1914.


Bl. 3.
Spisestue.
Sove-V.
Stue.
Entré.
Kjøkken.
Bad.
Spc.
Ap.
1st.
1½ st.
2 st.
3 st.
10 Meter.
Carl A. Hamar
November 1914
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


6/4.1914
6
BYGNING NR. 5.
OBS:
Den opprinnelige
planen stemmer
ikke helt overens
med nåværende
forhold.
De viktigste
forskjellene er
rettet.
Tegningen er
ikke målbindig!
1½ st.
Spisestue.
Stue.
Entré.
Bjekkem.
Balkon.
1st.
Sovev.
Stue.
HAMMERSTADSGT 48
NYTT DUSBAD
OPPRINNELIG PLAN.
NYTT DUSBAD INNTEGNET
M 1:100
2
„PLAN AV II-III-IV ETAGE"
5m. 4. 3. 2. 1. 0.
5.
10 Meter.
Carl A. Hansen
1914



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Innredning dusj i 3.etg.

Arbeidssted	Gnr. 46. bnr. 15.	75/1089
Hammerstadgt. 50		

Byggherre	Arbeidstakerne
Ellen Aarass Nilsen Hammerstadgt. 50	Driftsing.Jan Torgersen Bakk 31 Klemetsrud
OSLO 3	OSLO 12

ÖA/JG

Dato
25.februar 1976.

Det meddelen at man ved vår besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe til hinder for bruk i henhold til de bygningsmessige forhold

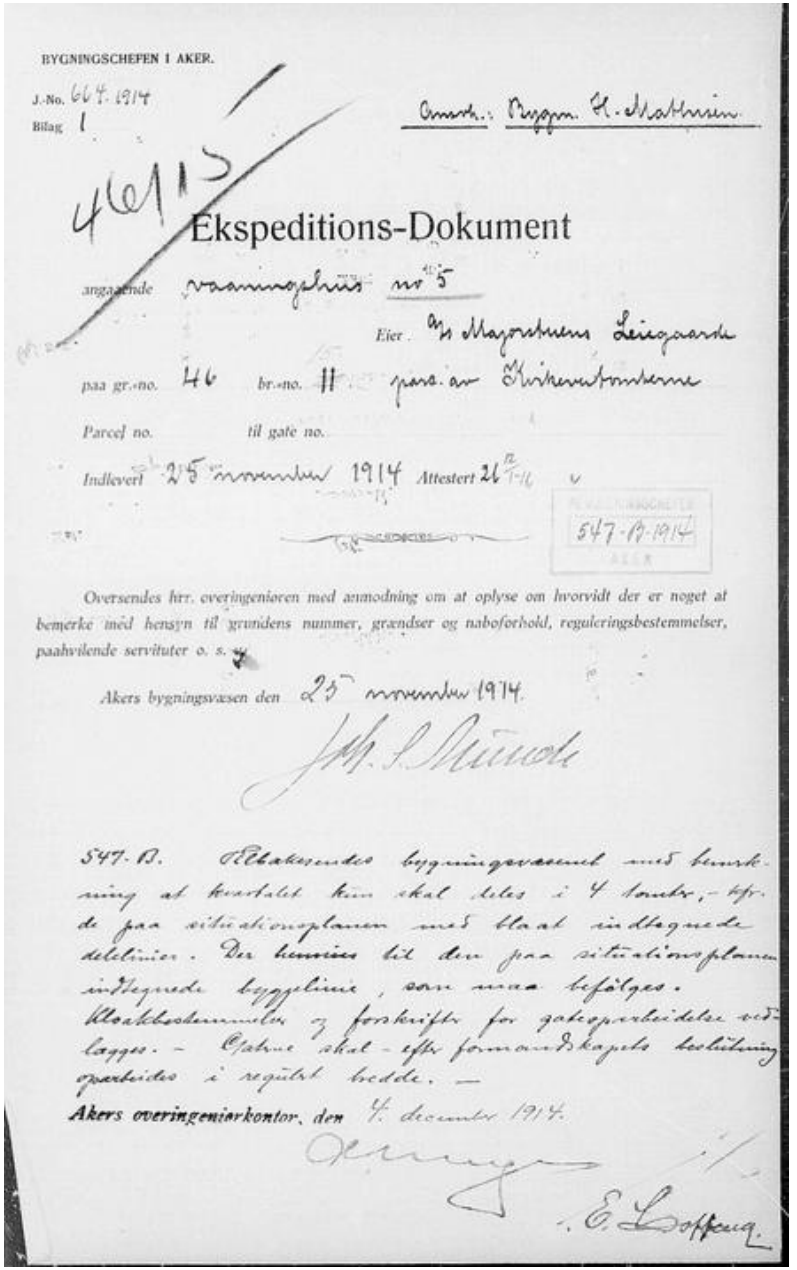
Forbehold:

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utöves.

For bygningssjefen

Fung. Ö. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nøyaktig er kontrollert og godkjent ikke for installasjoner som kontrollmyndighetene gjør og ellers nevnte



BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 664. 1914
Bilag 1

Arkt.: Bygm. H. Mathiesen

4613

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus no 5

Eier A/s Mayorstuens Leiegaarde

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

Parcel no. til gate no.

Indleveret 25 november 1914 Attestert 26/11-14

547-19-1914
AKER

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

Akers bygningsvæsen den 25 november 1914.

J. M. S. Munch

547-B. Ekbakvendes bygningsvæsenet med henvisning at kvartalet kun skal deles i 4 tomter, - hvor de paa situationsplanen med blaat indtegnede delelinier. Der henvises til den paa situationsplanen indtegnede byggelinie, som maa befølges. Ekbakbestemmelser og forskrifter for gatearbeidelser vedlagges. - Opfyldningen skal - efter formandskapets beslutning - opføres i regulært bedde. —

Akers overingeniørkontor, den 4. december 1914.

E. Loffeng.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Dale Rør AS
Postboks 163
6801 FØRDE

Dato: 10 JUL 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200204409-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 36	Eiendom:	46/15
Tiltakshaver:	Knut Grong	Adresse:	Grevlingveien 11A, 0595 OSLO
Søker:	Dale Rør AS	Adresse:	Postboks 163, 6801 FØRDE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon av våtrom

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Ulovlighet

Per Arne Horne
seksjonsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Ulovlighet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

Notat

Til: **Dato: 28-06-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200309010 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Hammerstads gate 48

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.

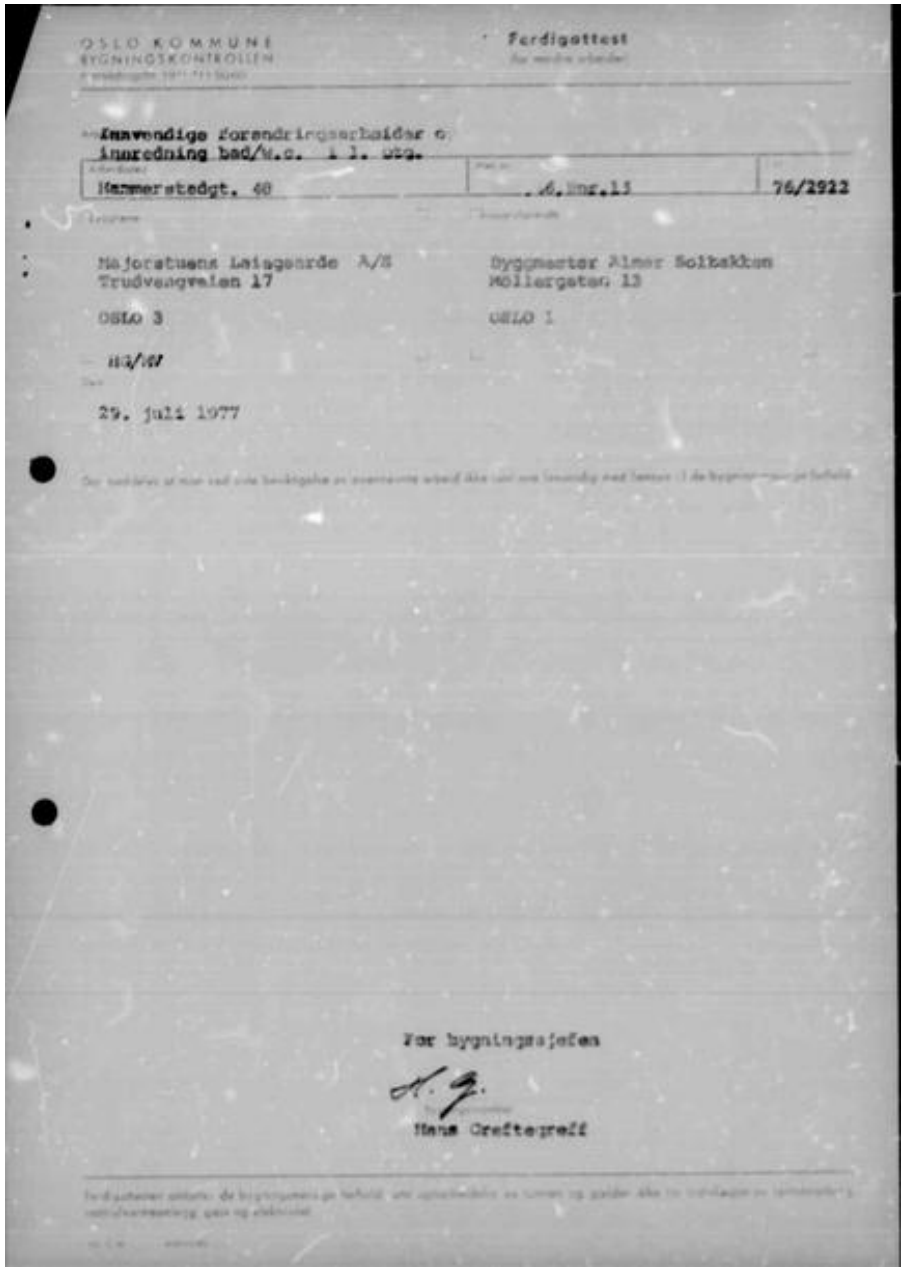
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Ferdigattest

Innvendige forandringsarbeider o. innredning bad/W.C. i 1. etg.

Hammerstedgt. 40	**.6. Etg.13**	**76/2922**

Majorstuens Laiagsorde A/S
Trudvangveien 17

OSLO 3

Dygnaster Almer Solbakken
Møllergaten 13

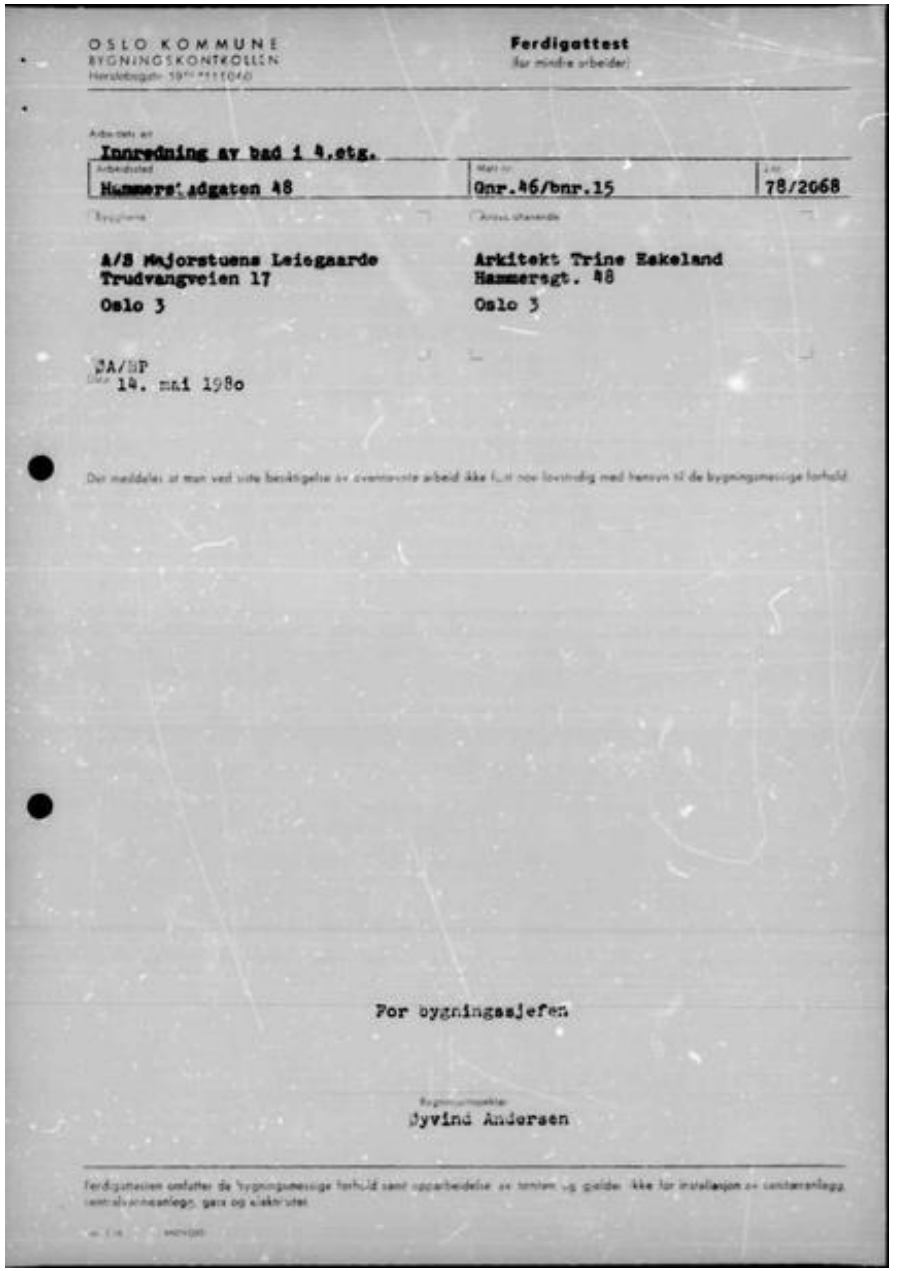
OSLO 1

113/77

29. juli 1977

For byningssjefen

Hans Greftegreff



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad i 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Hammersgatan 48	**Gnr.46/bnr.15**	**78/2068**

Byggherre

A/S Majorstuens Leiegaarde
Trudvangveien 17
Oslo 3

Ansvarshavende

Arkitekt Trine Eskeland
Hammersgt. 48
Oslo 3

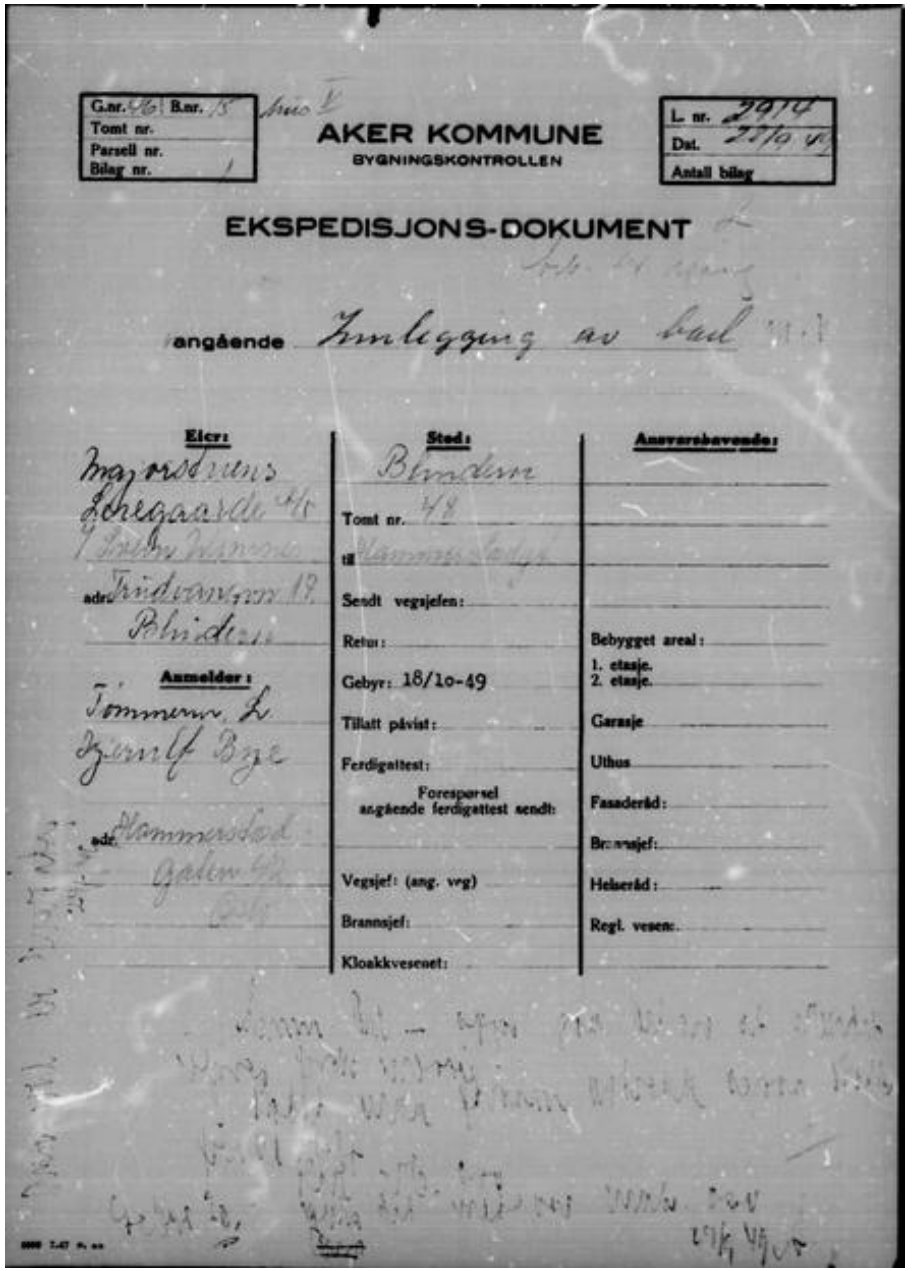
JA/BP
Dato **14. mai 1980**

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

For bygningssjefen

Byggesaksbehandler
Øyvind Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av terreng og gjelder ikke for installasjon av sentralanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



G.nr. 46 B.nr. 15
Tomt nr.
Parsell nr.
Bileg nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2974
Dat. 22/10 49
Antall bileg

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Innlegging av bad

Eier:
Magnussens Eiendomsselskap A/S
v/ Fru Minna
adr. Trudvangveien 19
Blindern

Anmelder:
Tømmerm. L.
Gjerulf Bye
adr. Hammersborg
Ogaten 42
Oslo

Sted:
Blindern
Tomt nr. 48
til Hammersborg
Sendt vegsjefen:
Retur:
Gebyr: 18/10-49
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg)
Brannsjef:
Kloakkvesenet:

Anvarsbevende:
Bebygget areal:
1. etasje.
2. etasje.
Garasje
Uthus
Fasaderåd:
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 8-0124/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 50 0363 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no