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.

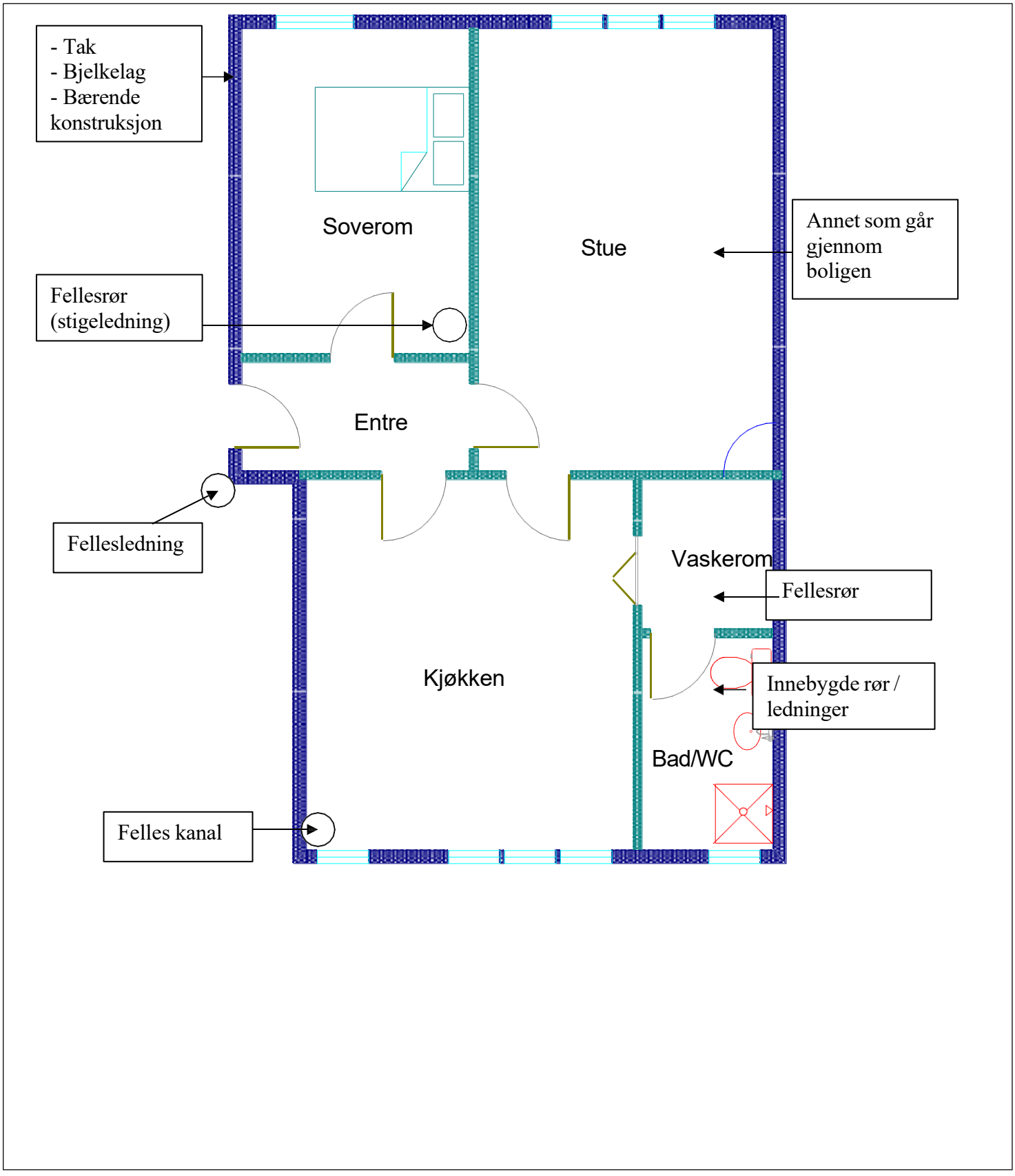
12 Vedtektsendringer og forholdet til aksje- og borettslov

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

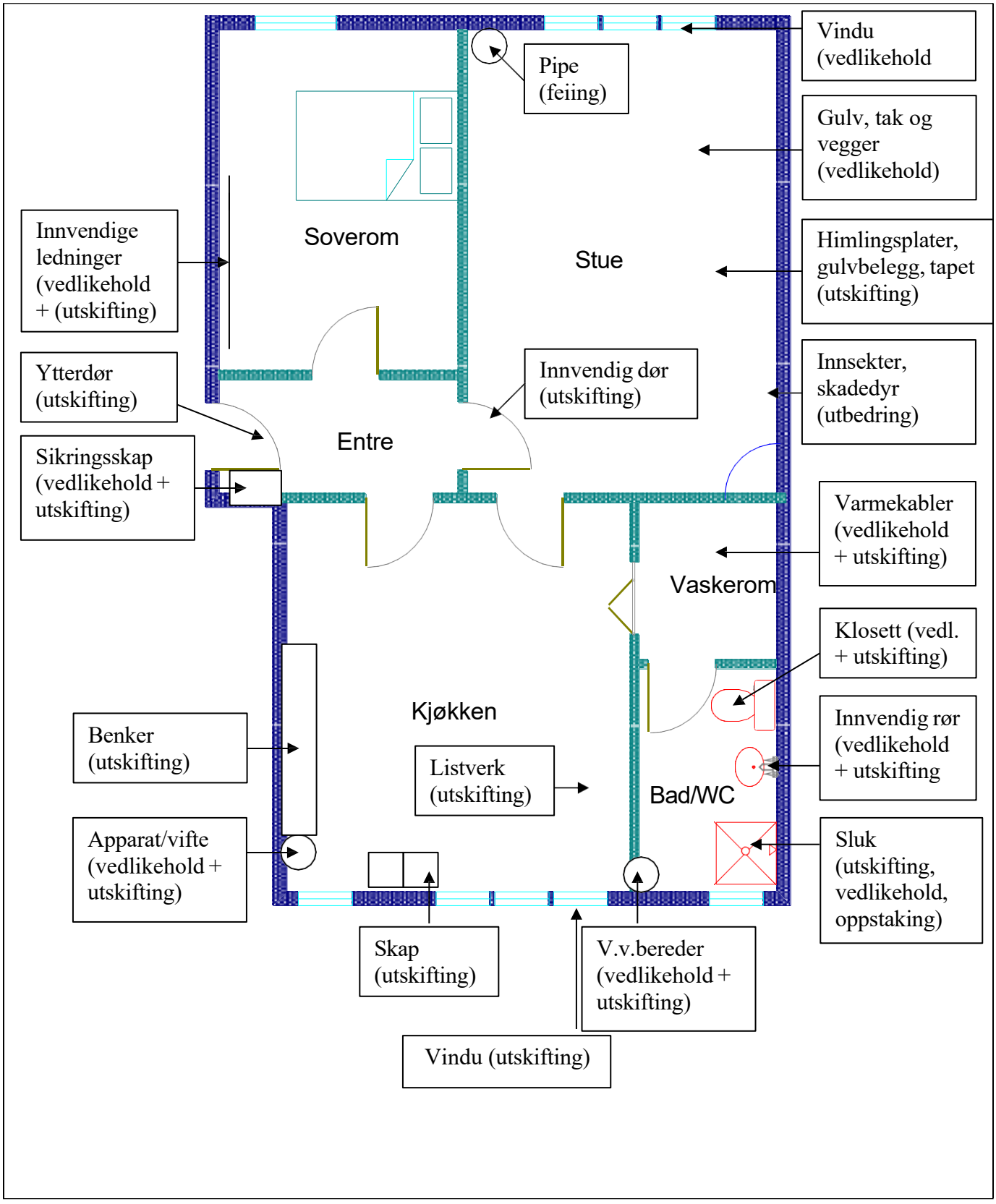
12-2 Forholdet til aksje- og borettslagslov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kap.5 og § 13-5.

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

AKSJESELSKAPETS VEDLIKEHOLDSANSVAR



AKSJONÆRENS VEDLIKEHOLDSANSVAR



VEDTEKTER

for

Majorstuen Leiegaarde AS Org.nr.: 921 306 792

Vedtatt på konstituerende generalforsamling med senere endringer, og sist på generalforsamling 18.04.2021

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.

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 skal aksjonær betale et innflyttingsgebyr på 600 kroner hver gang det flytter inn eller byttes leietagere.

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.

(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.

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.

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

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.

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 Vedtektsendringer og forholdet til aksje- og borettslov

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i aksjeselskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

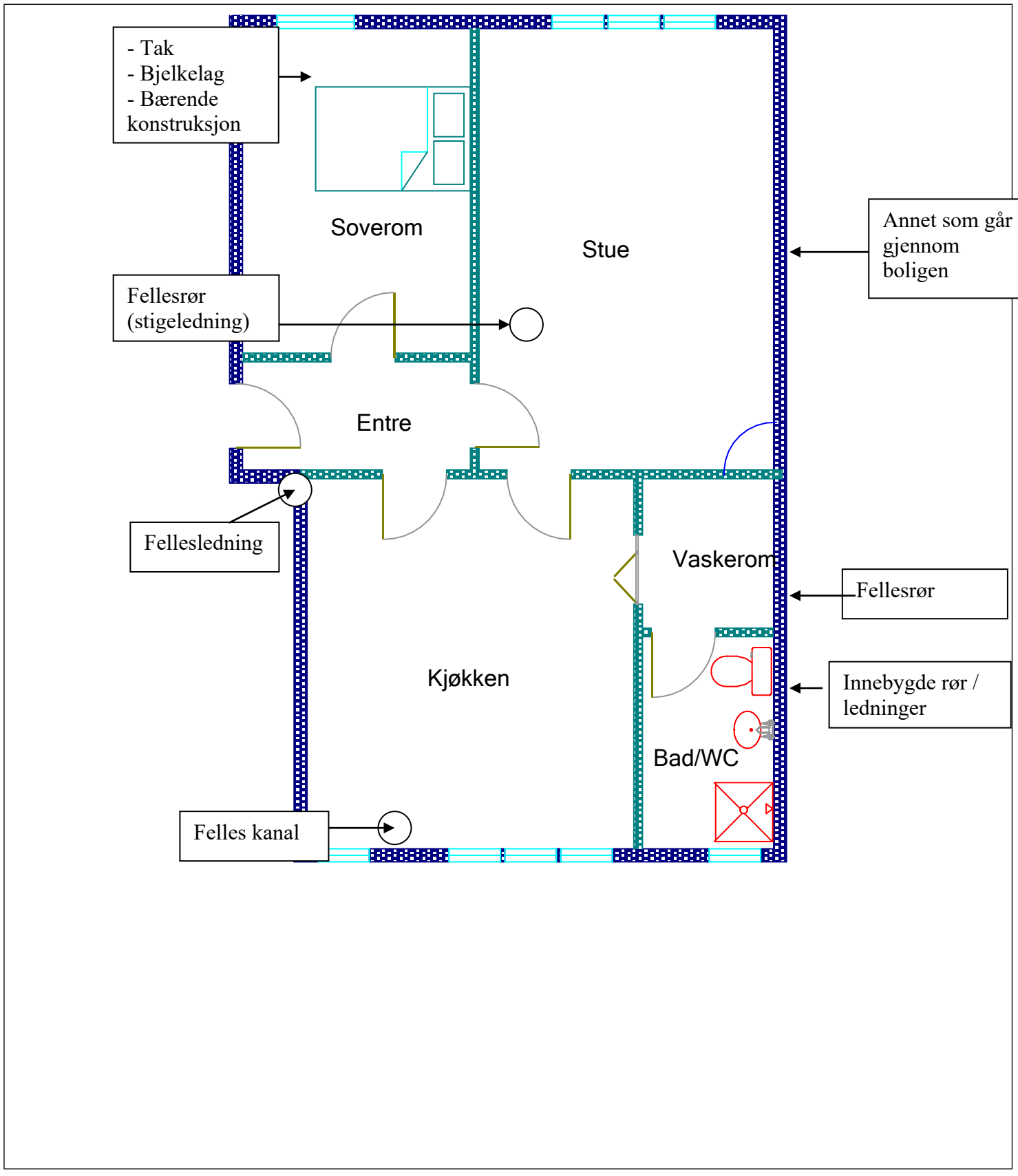
11-2 Forholdet til aksje- og borettslagslov
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven av 13. juni 1997 nr.44 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kap.5 og § 13-5.

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

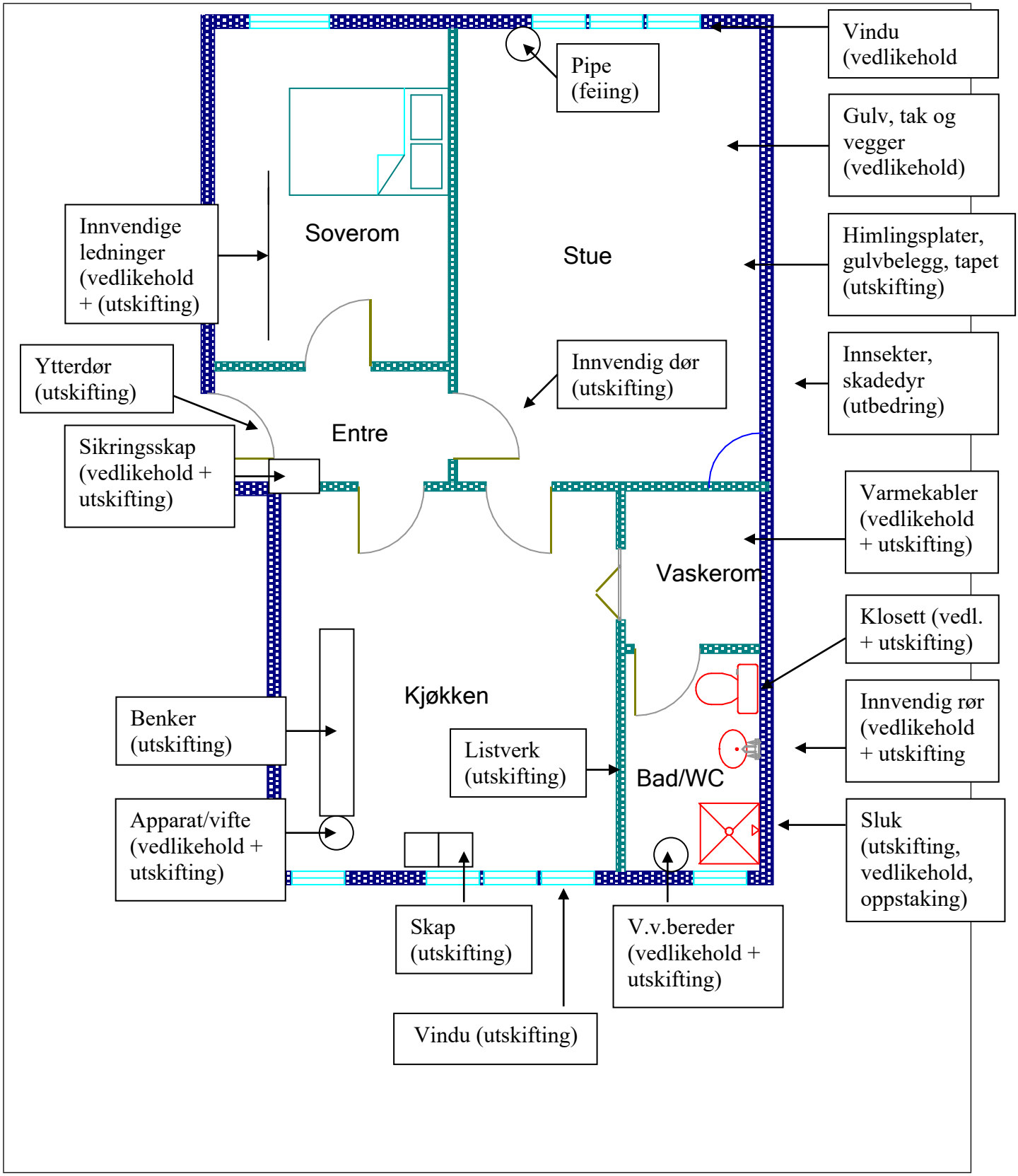
12. Elektronisk kommunikasjon

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.

AKSJESELSKAPETS VEDLIKEHOLDSANSVAR



AKSJONÆRENS VEDLIKEHOLDSANSVAR



Tilstandsrapport

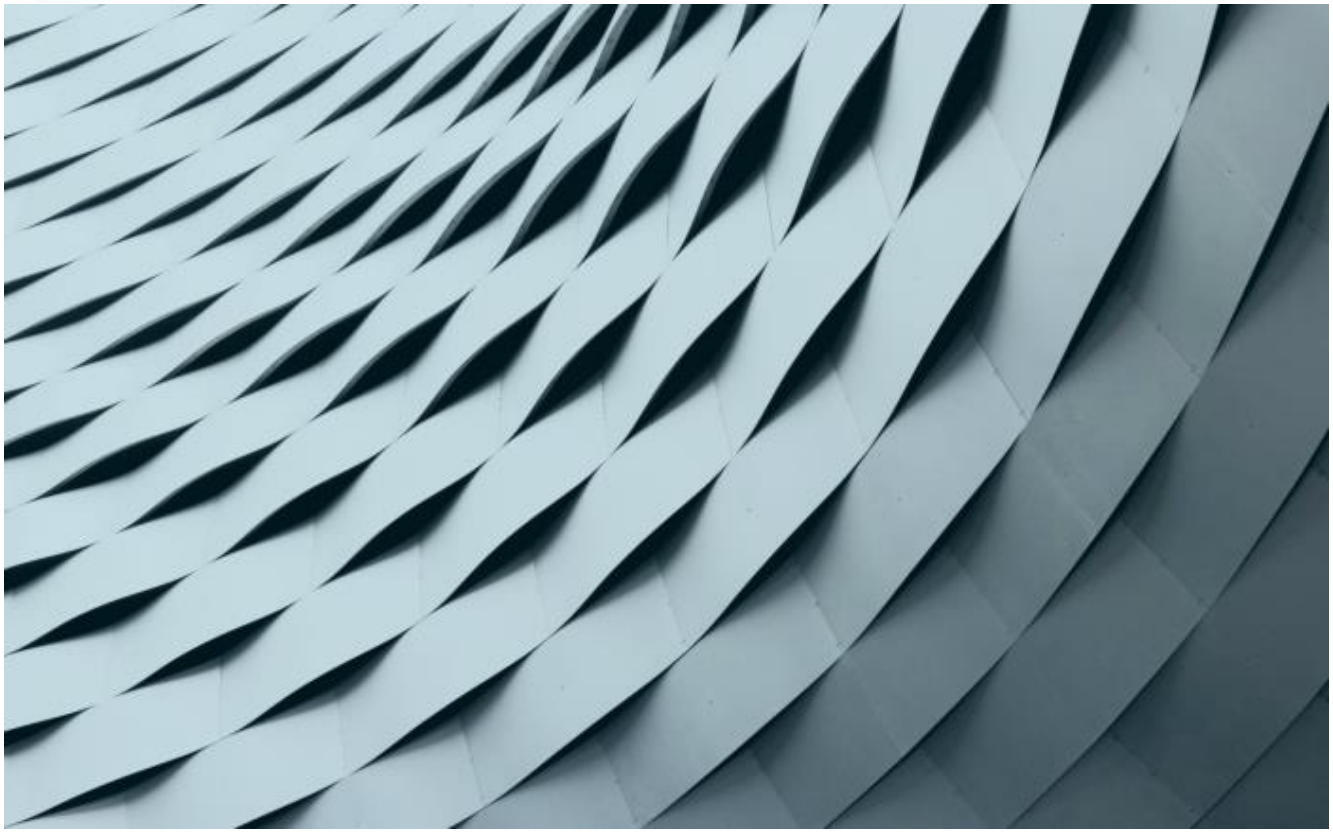
En del av Norske Boligrapporter

Hammerstads gate 46, 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1894 **Referansenummer:** UV3670

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i naturstein, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Gulvbord.

- Vegger: Malte overflater og panel.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,80 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2009.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

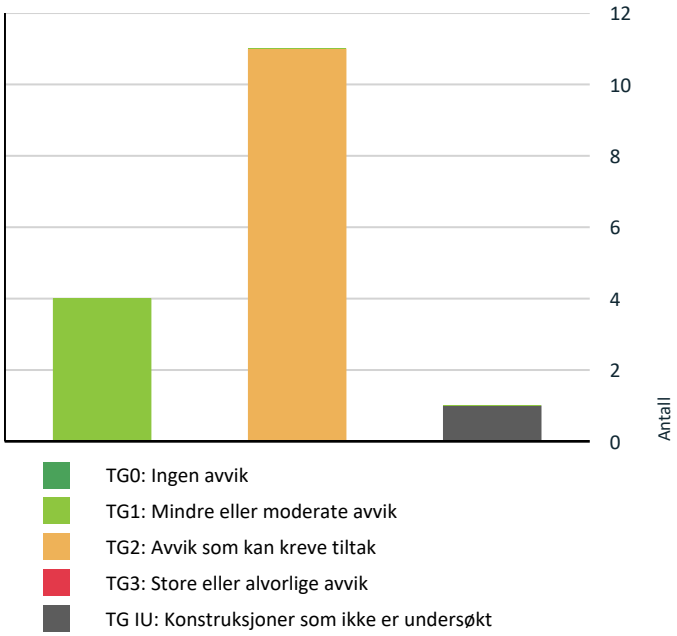
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2015.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2015.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVENDIG

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Overflater vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Heksesot (kjemisk sot) er et mørkt, klebrig belegg som kan oppstå når vanlige kjemikalier fra nyere oppussing eller møbler reagerer med støvpartikler i luften og fester seg til overflater i boligen. Tilstanden er først og fremst et kosmetisk avvik som fører til at berørte flater blir misfarget. Fordi belegget sitter godt fast, krever det vanligvis litt ekstra innsats i form av tilpasset rengjøring eller et nytt strøk maling med sperregrunn for å bli helt borte. Heksesot regnes ikke som skadelig for helsen, men kan tilsi at boligen har behov for ekstra utlufting og god ventilasjon for å opprettholde et friskt og behagelig inneklima.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2009.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved balkongdøren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Slukene er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

• Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av gulvbord.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele

gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil mot sjakt. Kullfilterventilator er i tillegg montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• - Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

• - Fordelerstokken er plassert i kjøkkenskap uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2009.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Dette innebærer at berederen er koblet til med stikkontakt i en periode hvor det var krav til fast tilkobling.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

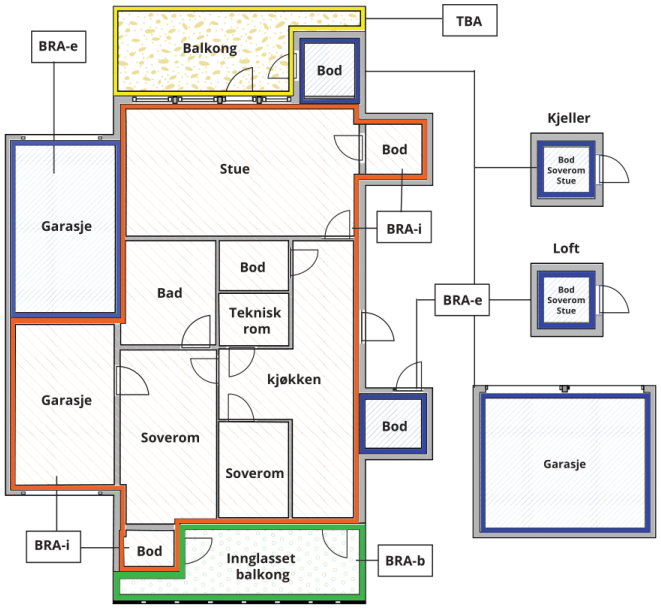
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		7		7			7
4. Etasje	50			50			50
Loft		5		5		4	9
SUM	**50**	**12**				**4**	**66**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Hans Martin Hagen Dæhlie	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hammerstads gate 46

Hjemmelshaver
Majorstuen Leiegaarde AS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS onsdag 26.03.2025 kl. 10:00 - Digitalt i "Bonabo".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christin Pettersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår å indeksregulere styrehonoraret med 2,3%

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 255.750,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

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

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

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

- **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Christin Pettersen er på valg.

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

Vedtak:

Valgt ble: Christin Pettersen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Nye kandidater:

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Jan Mangor Oland for 2 år.

Valgt ble: Edvard Gustav Wentzel for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:

Valgt ble: Stine Bernitz for 1 år.

Nytt styre består av:

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

Protokoll for Majorstuen Leiegaarde AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christin Pettersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 255.750,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i kjellere

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

5.2 Utskifting av felles kullgriller i bakgården.

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

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

Kp 5 - Vedlikehold og ansvar ved skade

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

Ny oppdatert tekst:

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.4 Tillegg i husordensregler

Styret ønsker derfor å ha med følgende tekst i husordensreglene:

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

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

Hun stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Nytt styre velger styreleder på konstituerende styremøte.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anders Indregard og Ole Karenus Engh velges som nye styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Indregard for 2 år.

Valgt ble: Ole Karenus Engh for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kirsten Moen velges til varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Kirsten Moen for 1 år.

Protokoll for Majorstuen Leiegaarde AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Nabolagsprofil

Hammerstads gate 46 - Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.6 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	7 min 3.3 km

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	9 min 0.6 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Heltberg Bislett	18 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

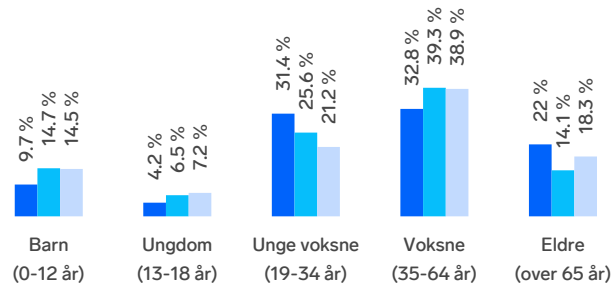
Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

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

Barnehager

Gydas Vei barnehage (1-5 år) 61 barn	2 min 0.2 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Friggfeltet barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Majorstuen	4 min
Bunnpris Kirkeveien PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

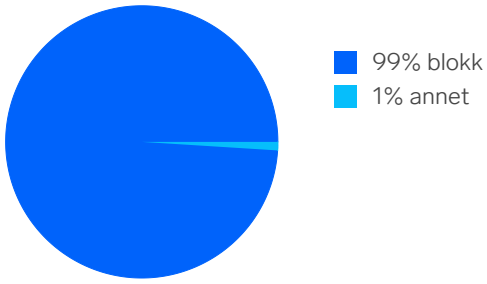
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

Marienlyst kunstgressbane Fotball	4 min 0.3 km
Marienlyst skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
EVO Majorstua	7 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorstuen	8 min

Boligmasse



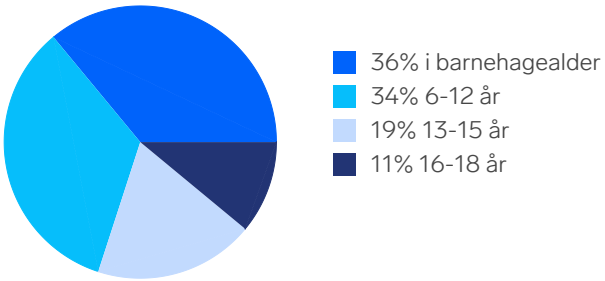
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

Sitat fra en lokalkjent

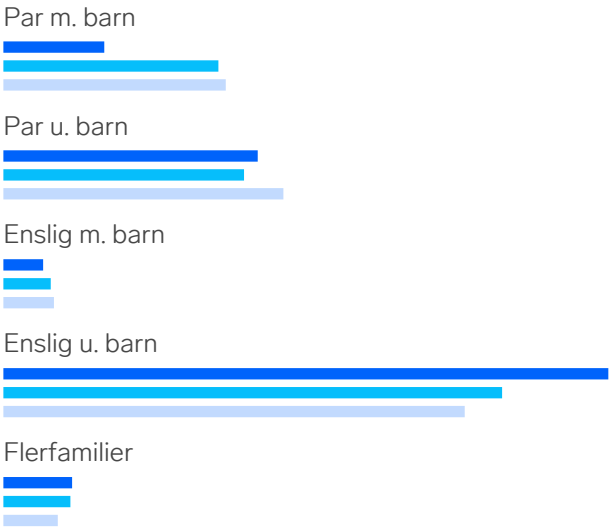
Varer/Tjenester

Colosseum Senter	8 min
Vitusapotek Majorstuen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



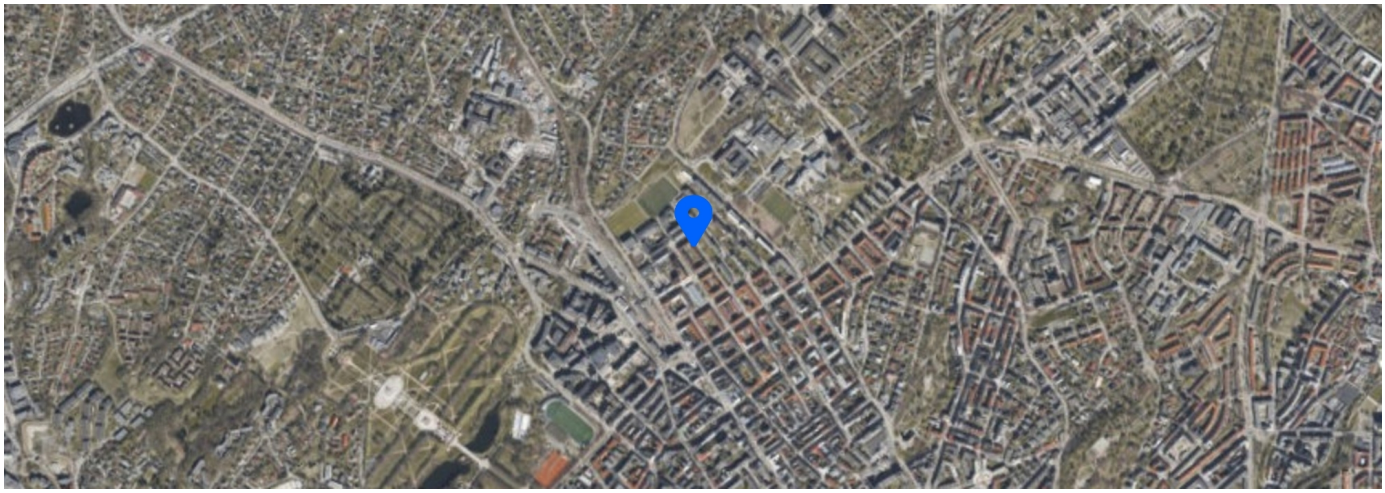
Familiesammensetning

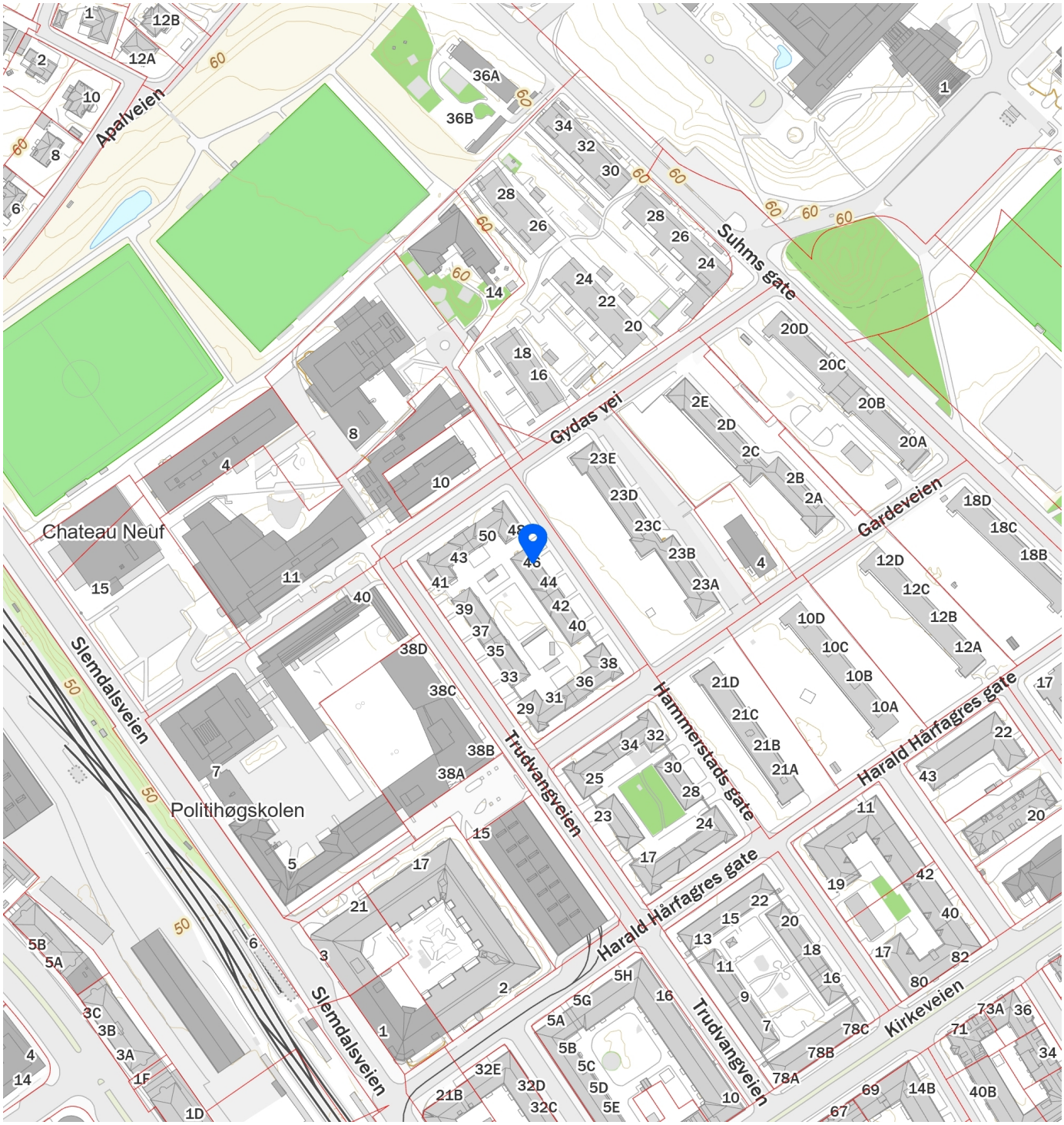


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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



INNKALLING 2025

Majorstuen Leiegaarde AS

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS

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

Høringsperiode: 26.03.2025 10:00 - 28.03.2025 10:00

Stemmeperiode: 26.03.2025 12:00 - 30.03.2025 23:59

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styret foreslår å indeksregulere styrehonoraret med 2,3%

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

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinær godtgjørelse i forbindelse med rørfornyingsprosjektet

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

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

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

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

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Styreleder, Christin Pettersen er på valg.

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

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

Styrets innstilling: Vedtak godkjennes

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Nye kandidater:

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

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

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

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

Edward Wentzel velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak godkjennes

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

Styrets innstilling: Forslag vedtas

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Balanse 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Balanse 2024 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Sted:_____ Dato:_____

Christin Pettersen
Styreleder

Fuzhou Wang
Styremedlem

Anders Indregard
Styremedlem

Ingvild Høystad Stavem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder innbetaling fra beboer vedrørende dugnad.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Majorstuen Leiegaarde AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Majorstuen Leiegaarde AS

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Majorstuen Leiegaarde AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024

Møter og befaringer

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

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

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

Det er arrangert vår og høst dugnad.

Kommunikasjon

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

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

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

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

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

Forsikringssaker

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

De fleste forsikringssaker skyldes ulike former for vann og avløpslekkasjer.

Brannvarslingssystem

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

HMS

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

Vi har etablert rekkverk på kjellertrappene hvor det manglet.

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

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

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

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

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

Grøntarealer

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

Løpende vedlikehold er gjennomført

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

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

Private henvendelser

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

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

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

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

Oversikt over salg og utleie av leiligheter

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

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

Ferdigattest vinduer

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

Nye utganger til brannbalkong

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

Fuktsikring

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

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

Elektrisk

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

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

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

Fornying av avløpsrør – strømpeprosjektet

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

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

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

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

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

Bestilling av nøkler, ringetablå og navneskilt

Det er gjennomført 40 nøkkelbestillinger og 12 endringer av ringeklokkeskilt.

Oppbygging av vedlikeholdsplan

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

Oversikt over nummerering av boder

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

Rapportering til myndighetene

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

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



INNKALLING 2026

Majorstuen Leiegaarde AS

Onsdag 08.04.2026 kl. 10:00

Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Majorstuen Leiegaarde AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i kjellere

5.2 Utskifting av felles kullgriller i bakgården.

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

5.4 Tillegg i husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Utskifting av vinduer i kjellere

Utrede kostnader ved en mulig utskifting av vinduer i kjeller

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Utskifting av felles kullgriller i bakgården.

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

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

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

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

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

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

Kp 5 - Vedlikehold og ansvar ved skade

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

Ny oppdatert tekst:

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

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5.4 Tillegg i husordensregler

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

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

Hun stiller ikke til gjenvalg

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Hun stiller ikke til gjenvalg.

Nye kandidater:

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

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Ny kandidat:

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

Forslag til vedtak: Kirsten Moen velges til varamedlem

Styrets innstilling: Kirsten Moen velges til varamedlem

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Balanse 2025 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Balanse 2025 Majorstuen Leiegaarde AS

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

Sted:_____ Dato:_____

Christin Pettersen
Styreleder

Edvard Gustav Wentzel
Styremedlem

Jan Mangor Oland
Styremedlem

Ingvild Høystad Stavem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Bundne midler

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

Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Majorstuen Leiegaarde AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Majorstuen Leiegaarde AS

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Majorstuen Leiegaarde AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Majorstuen Leiegaarde AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Majorstuen Leiegaarde AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Majorstuen Leiegaarde AS består av 128 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2025

Majorstuen Leiegaarde AS

1. Innledning

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

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

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

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

2. Styrets arbeid

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

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

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

Styret har også gjennomført:

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

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

3. Kommunikasjon

Styret har gjennom året hatt omfattende kommunikasjon med beboerne.

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

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

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

4. Drift og vedlikehold

4.1 Forsikringssaker

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

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

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

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

4.2 Brannvarslingssystem

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

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

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

4.3 HMS

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

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

- brannsikkerhet
- lagring i fellesarealer
- fremkommelighet i rømningsveier

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

4.4 Vaktmestertjenester og løpende drift

Vaktmestertjenesten har gjennomført både planlagte og akutte oppgaver gjennom året.

Blant tiltakene som er utført:

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

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

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

4.5 Grøntarealer

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

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

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

4.6 Stoppekraner

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

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

4.7 Elektriske installasjoner

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

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

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

---

5. Prosjekter

5.1 Rørfornyelse

Rørfornyelsesprosjektet har vært det største prosjektet i 2025.

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

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

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

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

5.2 Fuktsikring

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

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

5.3 Brannbalkonger

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

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

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

Arbeidet vil bli fulgt opp videre.

5.4 Økonomisk gjennomgang

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

- redusert forsikringspremie
- lavere lånerente
- redusert honorar til forretningsfører

5.5 Vedlikeholdsplan

Styret har startet arbeidet med en helhetlig vedlikeholdsplan for eiendommen.

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

Arbeidet vil fortsette i 2026.

6. Beboerrelaterte saker

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

Dette gjelder blant annet:

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

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

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

7. Nøkler og ringetablå

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

8. Økonomi og regnskap

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

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

Boligselskapets driftsinntekter var 6 985 086 kroner.

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

8.1 Lån og finansiering

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

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

Rentekostnader i 2025 utgjorde 1 320 983 kroner.

8.2 Disponible midler

Disponible midler ved årsslutt var 1 292 120 kroner.

Nedgangen fra året før skyldes hovedsakelig investeringene i vedlikeholdsprosjekter.

8.3 Egenkapital

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

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

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

8.4 Utleie næringslokale

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

9. Videre arbeid i 2026

Styret vil i 2026 prioritere:

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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.

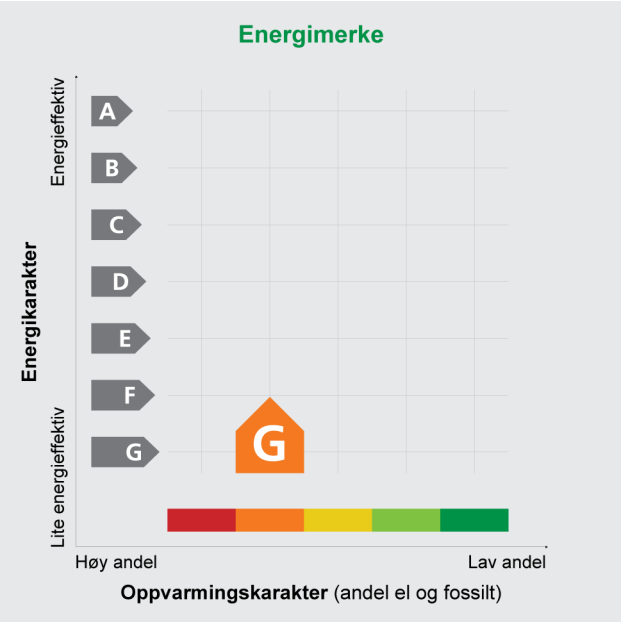
Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt og mellom de enkelte aksjonærer.

Oslo 14/9-05

Styret i Majorstuens Leiegaarde AS

ENERGIATTEST

Adresse	Hammerstads gate 46
Postnr	0363
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	46
Bnr.	15
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2020-1194612
Dato	22.10.2020



Innmeldt av	Andreas Måløy

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1916
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hammerstads gate 46
Postnr/Sted: 0363 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 22.10.2020 21:26:06
Energimerkenummer: A2020-1194612
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Andreas Måløy

Gnr: 46
Bnr: 15
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260518
Addresse	Hammerstads gate 46		
Postnr.	0363	Sted	OSLO
Selgers navn	Hans Martin Hagen Dæhlie		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

nesten 6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2009: Fjerning av gammelt utstyr, ny vegg, lagt opp vann og avløp, membran, våtromsplater, flislagt (i henhold til tidligere eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Gjestvang rør AS og Bjørkmann, Thue & Johansen AS (i henhold til tidligere eier)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Banemembran, helsveiser og limt til vegger, monternt klemring, nytt sluk (i henhold til tidligere eier)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble montert nytt sluk (i henhold til tidligere eier)

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørene i blokka har blitt oppdatert med rør i rør, det er derimot ikke gjort noe med rørene i boligen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olimb

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har blitt utført arbeid i alle kjellere for å fikse drenering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fuktstopper As

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektriske på soverom nytt i 2008, kjøkken, bad, og gang i 2009 (i henhold til tidligere eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Valkyrien elektroinstalasjon AS (2008), Wennevolds Elektro (2009) (i henhold til tidligere eier)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det skal være hentet tilbud for å få balkong dører til de leilighetene som ikke har det i dag. Dette påvirker ikke boligen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.09.2026

Signert av *Hans Martin Hagen Dæhlie*

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.