NORDVIK

Hammerstads gate 23C

2 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hammerstads gate 23C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, romslig og gjennomgående 4-roms med sydvestvendt balkong - Oppussingsbehov - Heis - Mulighet for leie av p-plass

Prisantydning	**9 900 000,-**
Omkostninger	**248 880,-**
Totalpris	**10 148 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 201,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Morten Hannestad har gleden av å presentere Hammerstads gate 23C - En lys, innholdsrik og gjennomgående 4-roms med rolig beliggenhet. Her bor du i et hyggelig og veldrevet sameie med frodig hage og god vedlikeholdshistorikk.

Boligen ligger i et attraktivt område med kort vei til kollektivtransport, barnehager, skoler, alt av servicefasiliteter, Sognsvann og marka.

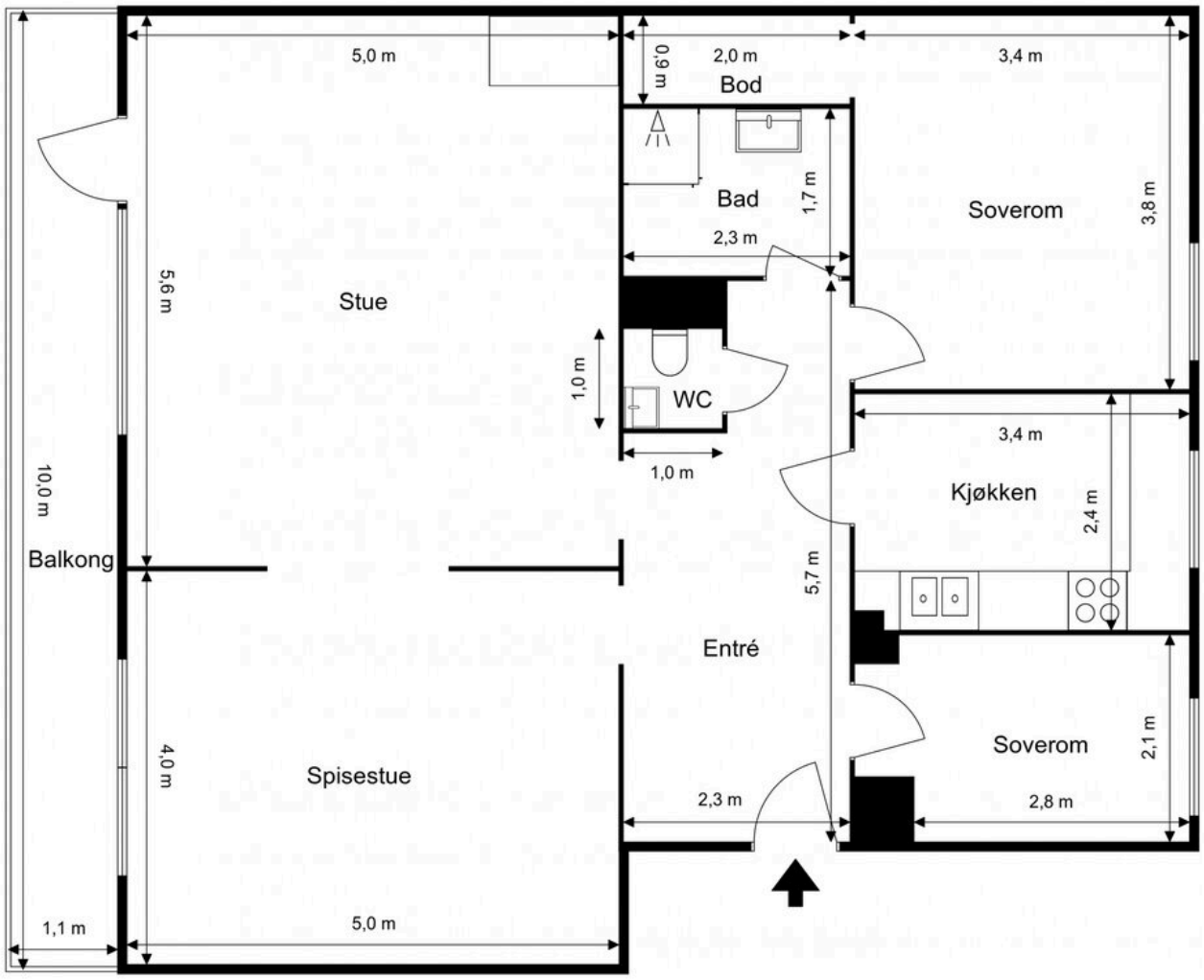
Leiligheten har behov for oppussing, og utgangspunktet er svært godt med funksjonelle rom, god takhøyde og store vindusflater.

- Usjenert, sydvestvendt balkong på 11 kvm med åpent og fint utsyn
- Godt lysinnslipp
- Pent kjøkken med kompositt benkeplate
- Peis
- Innvendig bod og to kjellerboder
- Heis
- Varmtvann, fyring og internett inkl. i FK
- Mulighet for leie av parkeringsplass

Velkommen!

Hammerstads gate 23 C

4. Etasje



FIDENS

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






















GALLERI J·M·S


HAGALL
GALLERI J·M·S







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0099/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hammerstads gate 23C, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 72, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Katinka Dahle Piene
Bibiana Dahle Piene
Magnus Piene

Kjøpesum og omkostninger
9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
247 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
248 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
261 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 148 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 161 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 11 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, spisestue, stue, to soverom, separat toalett, bod og bad. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på til sammen ca. 6 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en praktisk og romslig gang. Her er det god plass til skap, kommode og knagger for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering i leiligheten som sikrer god flyt mellom alle rom.

Kjøkken:
Separat, eldre kjøkken med masse lagringsplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i kompositt (fra 2015). Nedsenket oppvaskkum med ettgrepsblandebatteri. Det er integrert platetopp og stekeovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for vaskemaskin. Det er rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging.

Spisestue:
Hyggelig, separat spisestue i delvis åpen løsning. Her er det god plass til stor spiseavdeling - perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie. Rommet kan enkelt innredes etter ønske og behov og kan også fint benyttes som hovedsoverom eller tv-stue.

Stue:
Leiligheten har en innbydende og lys stue av god størrelse. Det er god plass til både stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt lesekrok. Den stemningsfulle, originale hjørnepeisen sikrer behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Stuen og spisestuen har store vindusflater som sikrer godt lysinnslipp. Lysinnslippet kombinert med takhøyden på 2,63 meter gir en åpen, luftig og god romfølelse. Videre har stuen en planløsning som oppleves naturlig og enkel å innrede.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på hele 11 kvm. Her er det rikelig med areal til sittegruppe, grill og beplantning. Fra balkongen er det åpent og fint utsyn mot sameiets frodige felles hage. Her er du skjermet og tilbaketrukket i 4. etasje uten sjenerende innsyn eller gjenboere.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. Fra soverommet er det direkte adkomst til den innvendige boden. Her er det godt med ekstra lagringsplass. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge soverommene vender mot sameiets idylliske uteplass.

Bad:
Bad med flislagte overflater og gulvvarme. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dusjdører og servant med ettgrepsblandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har flislagte overflater, og er utstyrt med veggmontert toalett og servant med ettgrepsblandebatteri.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser på badet og toalettet.
Vegger: Malt glassfiberstrie og flislagte vegger på badet og toalettet.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,63 meter.

Parkering
Sameiet eier 43 parkeringsplasser som leies ut etter gjeldende vensteliste. Prisen er 440 kr/mnd. Tildeling skjer etter venteliste og ansiennitet i sameiet, og plasser tildeles fortløpende når de blir ledige. Per i dag er samtlige plasser utleid. Styret har per nå ikke oversikt over antall personer på ventelisten.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke firmaet. Arbeidet ble gjort i 1997 (+/-)

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble oppgradert av sameiet for en del år siden. Vet ikke hvilket firma

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kjelleren er tørr, men vet ikke om det er gjort noe

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Anlegget er normalt oppgradert i forbindelse med ulike små og store prosjekter, men det er en del år siden og vi sitter ikke på noen papirer fra dette

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er kommunale ladepunkter i området, men ingen direkte knyttet til blokken etter det vi

vet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført noen arbeider i regi av sameiet for noen år siden. Vet ikke helt hva som ble gjort.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.
- Sydvestvendt balkong på 11 kvm.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.
Det registreres svakt fall til sluk på på balkongen med mindre vanningsanlegget og manglende overløp.

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning med god funksjon, men grunnet alder på innredning og overflater settes Tg2.
Oppsummering av avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.

- Toalettrom:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

- Vannbåren varme:
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende
dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved oppgradering i 1996. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Det er registrer dårlig fall og for lav høydeforskjell fra sluk til topp flis ved terskel. Dette kan føre til svak avrenning og vannansamlinger på gulvet.
Det er enkelte skader i overflater på badet. Badet er kun utført med naturlig avtrekk som også vil føre til høy luft fuktighet i rommet når det brukes.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet.

Innbo og løsøre
Følgende følger med boligen komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap (kombi).
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper over spisebord.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Fremleie av seksjonene er ikke tillatt.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Gulvvarme på badet
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 201,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, renovasjon, internett/kabel-tv, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold.

Herav:
Akonto fjernvarme 1 001,-
Fryseboks 50,-
Felleskostnader 6 150,-

Oppvarming er via fjernvarme. Man innbetaler et månedlig a konto beløp som avregnes mot faktisk forbruk 2 ganger i året. Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning etter faktisk forbruk, det kreves derfor inn et akontobeløp hver måned. Ved eierskifte kan Brunata kontaktes (ev. om det sendes pr. e-post brunata@brunata.no) for avlesing pr. overtakelsesdato.

Generelt så vil økning av felleskostnader følge en alminnelige årlig indeks justering i tråd med sameiets utgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Eiendomsskatt
Kr 3 739,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 599 606,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 142 294,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hammerstads Gate 23 Sameie, orgnr. 971493690

Om sameiet
- Sameiet består av 80 seksjoner.
- Sameiet har fellesvaskeri.
- TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Sameiet har avtale med Telia. Flex Universal 100/20.

Vedlikeholds- og rehabiliteringsplaner
Budsjetterte tiltak i 2026:
- Utbedring av varmeanlegg og utskifting av ventiler
- Utbedring av gulvbelegg på balkonger i 7. etasje

Forventede større tiltak innen ca. 5 år:
- Heisutskiftning. Dette forventes å medføre kapitalinnkreving, anslått til ca. kr 100 000 per enhet. Kostnadene vil dekkes av kjøper uavhengig av tidspunkt for overtagelse.
- Utskifting av takbelegg. Kostnad er ikke avklart per i dag, kan medføre kapitalinnkreving.

Tiltak som vurderes (planlagt dekket over ordinært budsjett innen 1–3 år):
- Etablering av elbillading
- Ny asfalt på parkeringsplass

Øvrige vedlikeholdstiltak er planlagt finansiert over det ordinære budsjettet.

I sameiet er det påvist asbest på hovedtilførselsledninger knyttet til kaldt og varmtvann. I tillegg er det påvist asbest i form av eternittkanaler på innstøpte rør for ventilasjon og pipeløp. I forbindelse med oppussingsarbeider så må håndverkere utøve aktsomhet ved arbeid nær konstruksjoner hvor det kan forekomme asbest.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025/2026 Oppussing av oppganger og utskifting av inngangsdører
2025 Utbedring av balkongbrystning i 7.etg
2025 Utbedret sameiets felles elektriske anlegg
2025 Nye brannslukkere utlevert i alle leiligheter
2024 Byttet 67 vinduer
2023 Ny porttelefon i oppgang A
2022 Byttet 62 vinduer
2022 Kjøpt robotgressklipper
2022 Installert vannmåler
2022 Montert målere på radiatorer
2021 Ny porttelefon i oppgang E
2021 Dekke på balkonger i 8.etg
2020 Rehabilitering soilrør
2020 Byttet 103 vinduer
2020 Utskifting av søppelanlegg
2019 Ny porttelefon i oppgang B.
2018 Ny porttelefon i oppgang C
2018 Nye regulatorer på radiatorer i oppganger
2018 Reparasjon av riss på balkonger
2017 Tilkobling fjernvarme
2017 Reparasjon av avfallshåndteringssystem
2016 Oppfølging av balkongrehabilitering
2014 - 2015 Balkongfasaden
2014 Ny heis i oppgang C
2014 2 nye vaskemaskiner
2013 Forprosjekt fasadearbeider
2012 Ny heis i oppgang D
2011 Ny heis i oppgang E
2011 Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet
2011 Nye branndører i kjellergangene
2010 Steintrapper
2010 Fellesvaskeriet
2009 Heis
2009 Brannvern
2008 - 2009 Soilrør
2008 - 2008 Div. rehab
2007 - 2007 Skifting av styringssystem og dør
2005 - 2006 Oppgradering av uteområde 2004 - 2004 Rehab. tak, ende- og inngangsfasade
2004 - 2004 Installert ny fyrkjele
2004 - 2004 Reparasjon og vedlikehold heis
2002 - 2002 Rehab. balkong og balkongfasade
2000 - 2000 Oljet kjellergulv to ganger
2000 - 2000 Rehab. antenneanlegg. Installering UPC
2000 - 2001 Oppusset heiskupé i oppgang A
1996 - 1996 Asfaltering av fortau og legging av kant
1996 - 1996 Oppsetting av de gamle lampene
1996 - 1996 Reparasjon og vedlikehold heis
1996 - 1996 Rep. sluk og nedløp fra balkong
1995 - 1996 Skiftet vinduer og inngangsdører
1995 - 1996 Oppussing av oppgangene

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 126,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 232 459,-. I 2025 var det budsjettert med et underskudd på kr. 796 484,-.

Det ble budsjettert med kr 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet oppussing av oppgangene mm. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Budsjettet ble basert på uendrede felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret skal underrettes skriftlig om dyrehold.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6600330

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 614 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst. Leiligheten ligger tilbaketrukket, men likevel med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her bor du med kort vei til et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i hovedstaden.

Fra boligen er det gangavstand til både Bogstadveien og Hegdehaugsveien - to av byens mest populære handlegater, kjent for sitt brede utvalg av både store merkevarehus og unike nisjebutikker.

Av rekreasjonsmuligheter finner man Marienlystparken, Frigg-feltet og Tørteberg i umiddelbar nærhet. Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet ligger en kort spasertur unna. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bl.a. SATS ved Fagerborg og Colosseum Park, Fresh Fitness i Kirkeveien 159, samt eksklusive Artesia med både trening og spa på Majorstuen. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker, både sommer og vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Marka byr på milevis av turløyper året rundt.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Extra, Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Joker og Bunnpris like i nærheten. Meny og Jacobs på Colosseum tilbyr et større utvalg, og Vinmonopolet finner du også her.

På Valkyrie plass arrangeres jevnlig Bondens Marked, hvor du kan handle kortreiste og økologiske råvarer som oster, kjøtt, fisk, bakervarer, honning, frukt og grønnsaker.

Leiligheten har enkel tilgang til kollektivtransport, med Majorstukrysset som et sentralt knutepunkt for alle T-banens linjer, samt busser og trikker.

Her får du en bolig med både rolig beliggenhet og umiddelbar nærhet til det beste Oslo har å by på!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. De originale bygningstegning er utydelige og uten rombenevnelse. Det er derfor ikke mulig å kontrolle at dagens løsning mot det som er byggemeldt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak:
Saksnr: 201718902
Saken gjelder: Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 (NRK-tomta)
NRK har vedtatt å flytte fra lokalene på Marienlyst. Eiendommen på Marienlyst frigjøres for byutvikling, og det skal utarbeides en ny reguleringsplan for området. Kringkastingshuset med Store studio og parkarealer skal bevares i henhold til fredningsvedtak, mens Fjernsynshuset og øvrig bebyggelse foreslås revet.

Ferd Eiendom utvikler NRK-tomten
- I februar 2020 ble Ferd eier av NRK-tomten på Marienlyst i Oslo.
- Prosjektet blir kalt Lyst – fordi vi skal skape opplevelseslyst, bolyst og skapelyst på området.
- Nå planlegges det nye området videre, dette arbeidet kan følges på www.lyst.no
- Tomten er på 85 mål og vil få om lag 1 200 nye attraktive boliger.
- Kringkastingshuset skal bevares og åpnes opp for

byens beboere.
- I Kringkastingshuset blir det rom for innovasjons- og kunnskapsnæring, hotell, konferanse-fasiliteter og et rikt kultur- og aktivitetstilbud.
- Eiendommen skal bidra til å gjøre Oslo grønnere, mer skapende og inkluderende.

Bolig, forretning, tjenesteyting mm. 50766,7 m2
Planområdets størrelse ca.123.200 m2
BRA (inkl. mørke arealer) 229.710 m2
Boligareal 103.500 m2
Studentboliger 1.850 m2
Barnehage 1.800 m2
Næringsareal 50.520 m2 (43.408 m2 over bakken, 8.000 m2 under bakken)
Flerbrukshall 2.700 m2 (under bakken)
Teknisk arealer, parkering, bod ol. 69.350 m2
Maks tillatt BRA 155.700 m2 (159.700 m2 inkl. næring under terreng)
Hvorav forretning 9.000
Antall boenheter 1.150 stk.

Leilighetsfordeling:
30 - 50 m² BRA: Maks 40 % (ca.490 stk)
50 - 80 m² BRA: (ca.360 stk)
> 80 m² BRA: Minst 30 % (ca.360 stk)

Det er utredes tre planalternativer i tillegg til et nullalternativ. Samtlige alternativer er undersøkt og konsekvensutredet med utgangspunkt i full utbygging innen 2040.

Les mer og se bilder her:
https://www.lpo.no/prosjekter/marienlyst

Pågående byggesaker
Slemdalsveien 11 - ombygging av bibliotek - Norges Musikkhøyskole. Saksnummer 202507247
Gardeveien 2 - bruksendring og oppdeling av boenheter. Saksnummer 202510164
Suhms gate 19 - midlertidig brannstasjon - Marienlyst brannstasjon. Saksnummer 202518157

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/46/72/36:
05.04.1938 - Dokumentnr: 3830 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 12697 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1975 - Dokumentnr: 18396 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER 95% AV FØRSTE ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1994 - Dokumentnr: 56298 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1937 - Dokumentnr: 913692 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 46 bnr 73
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1975 - Dokumentnr: 18396 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/9110
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

20.09.1996 - Dokumentnr: 52467 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/8820
Endret fra 81 til 79 seksjoner pga seksjon 80 og 81 utgår

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis

bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Hvitvasking

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 184 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hammerstads gate 23C

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km

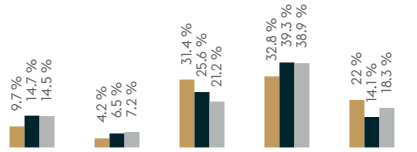
Offentlig transport

Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1N, 25, 46	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.9 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 59 barn	1 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 53 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	3 min
Marienlyst kunstgressbane	4 min
Synergy	8 min
Artesia Trening	9 min

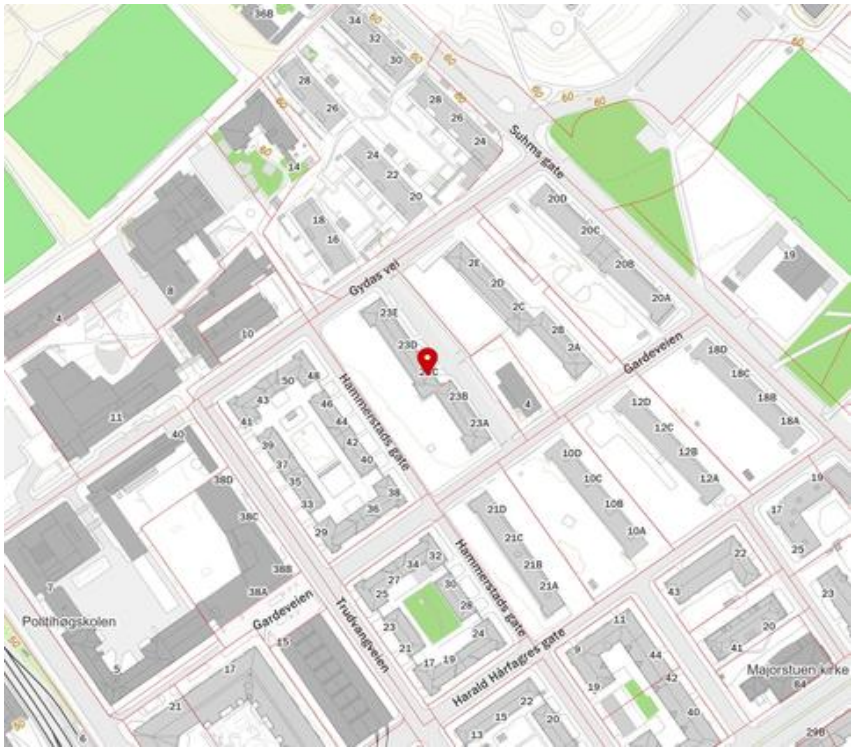
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Hammerstads gate 23C 0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1938
BRA:	104 m^2
BRA-i:	98 m^2
Rapportdato:	27.2.2026 (Gyldig til 27.2.2027)

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 46 BNR: 72 SNR: 36

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Hammerstads gate 23C
0363 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40380

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	
Vinduer og dører	
Kjøkken - Overflater og innredning	
Kjøkken - Avtrekk	
Toalettrom	
Avløpsrør	
Vannledninger	
Vannbåren varme	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv.

Leiligheten fikk ekspedisjons dokument i 1937. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2026

Rapportdato
27.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Rannveig Dahle**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Katinka Dahle Piene**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett Taksering AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Hammerstads gate 23C, 0363 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **72** Festenr:
Seksjonsnr: **36** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**98**	**98** Romfordeling: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalett, 2 soverom og bod.	**0**	**0**	**11**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: 2 bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**104**	**98**	**6**	**0**	**11**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

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

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Det registreres svakt fall til sluk på på balkongen med mindre vanningsanlegget og manglende overløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det svake fallet fallet og manglende overløpet kan forårsake større vannansamlinger på balkongen.

Selger opplyser at det aldri har skjedd at det har vært større vannansamlinger på balkongen.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer på soverom og kjøkken fra 2020 mens resterende vinduer og balkongdør er fra 1987.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

For de eldre vinduene og balkongdør:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, benkeplate med kompositt overflate og spon kjerne som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.

Eldrekjøkkeninnredning med god funksjon, men grunnet alder på innredning og overflater settes Tg2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv.

Leiligheten fikk ekspedisjons dokument i 1937. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, veggmontert wc og servant med ett greps blandebatteri.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 1996.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 1996.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Da bør det også opprettes eget vannfordelerskap med Engen hovedstoppekran for leiligheten.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår eller arbeid på dette.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

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

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU

Felles varmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom





Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører og servant med ett greps blandebatteri.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved oppgradering i 1996.

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

Det er registrer dårlig fall og for lav høydeforskjell fra sluk til topp flis ved terskel. Dette kan føre til svak avrenning og vannansamlinger på gulvet.
Det er enkelte skader i overflater på badet. Badet er kun utført med naturlig avtrekk som også vil føre til høy luft fuktighet i rommet når det brukes.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bibiana Dahle Piene	9578-5999-4-2091168	2026-03-02 15:54:34
Magnus Piene	9578-5999-4-944244	2026-03-04 08:30:28
Katinka Dahle Piene	9578-5993-4-2986442	2026-03-02 15:47:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0099/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 23C, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Bibiana Dahle Piene, Katinka Dahle Piene, Magnus Piene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Rannveig Dahle

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6600330
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjenner ikke firmaet. Arbeidet ble gjort i 1997 (+/-)

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som over

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble oppgradert av sameiet for en del år siden. Vet ikke hvilket firma

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjelleren er tørr, men vet ikke om det er gjort noe

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Anlegget er normalt oppgradert i forbindelse med ulike små og store prosjekter, men det er en del år siden og vi sitter ikke på noen papirer fra dette

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kommunale ladepunkter i området, men ingen direkte knyttet til blokken etter det vi vet

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført noen arbeider i regi av sameiet for noen år siden. Vet ikke helt hva som ble gjort.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer så vidt vi vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Har aldri hørt om noen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Som over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har skjedd

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sikkert, men har ingen opplysninger

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Rimelig sikker på at det er på plass

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0099/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Katinka Dahle Piene	**2026-03-02**	**Magnus Piene**	**2026-03-04**

Identifikasjon

Katinka Dahle Piene

Identifikasjon

Magnus Piene

Navn	Dato
Bibiana Dahle Piene	**2026-03-02**

Identifikasjon

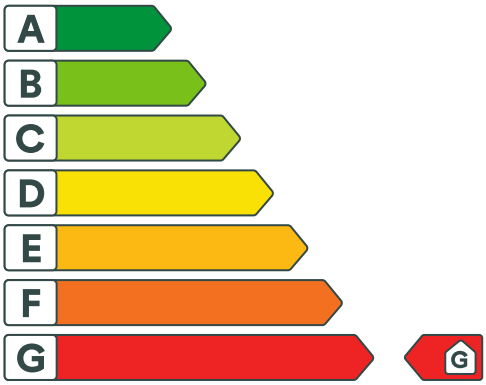
Bibiana Dahle Piene

Signicat

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



Adresse	
Hammerstads gate 23C, 0363 OSLO	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264275**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127715**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
305,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
305,24 kWh/m²	**29 913 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0099/26 . Vår ref.: 5268-1-036 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hammerstads Gate 23 Sameie
Organisasjonsnr:	971493690
Seksjonseier:	Dahle, Rannveig
Medeier:	
Leilighetsnummer:	036
Adresse:	Hammerstads Gate 23 C, 0363 OSLO
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	46
Bnr.	72

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6600330.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring. Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning etter faktisk forbruk, det kreves derfor inn et akontobeløp hver måned. Ved eierskifte kan Brunata kontaktes (ev. om det sendes pr. e-post brunata@brunata.no) for avlesing pr. overtakelsesdato. Brunata trenger opplysning om dato, seksjonsnummer og navnene til ny og tidligere eier. Avregningen for både ny og tidligere eier skjer i påfølgende år. Tildeling og oppsigelse av parkeringsplass skal gå gjennom styret. Disse følger ikke boligseksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Kontakt styret for leie av strøm i stikkontakt for fryser/kjøleskap i egen bod. Sameiet har fellesvaskeri Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Kapitalinnkalling sendt ut 01.11 med forfall 15.01.26 - gjelder oppussing av oppganger. Varlset på vibbo

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 201,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 001,00	
Fryseboks	50,00	
Felleskostnader	6 150,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	885,-
Fradragsberettigede kostnader:	60,-
Annen formue:	24 126,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Kristine Tveitan Ferignac, e-post: hammerstadsgt23@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5268
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:30, Majorstuen seniorsenter, Slemdalsveien 3A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret stiller seg til disposisjon for spørsmål rundt individuell varmemåling etter at årsmøtet er gjennomført.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ordensreglementet revidering
8. Innkommet forslag - Tak over døren inn til oppgangene
9. Innkommet forslag - Utendørs solskjerming
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styret vil etter årsmøtet være disponible for å svare på spørsmål om individuell varmemåling.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets beretning 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf
3. 5268 SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23 årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Ordensreglementet revidering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått gjeldende ordensreglement og oppdatert der det foreslå formuleringer som ikke gjelder lenger og der det var behov for en språkmessig oppdatering.

Styret har også foreslått noen substansielle endringer. Merk særlig styrets forslag om endring av tidspunkt for når støyende arbeid i forbindelse med oppussing kan starte på morgenen. Vi forslår å endre dette fra kl 07:00 - 17:00 til kl 08:00 - kl 17:00. Formuleringen på dette punktet forslås som følger: "Oppussingsarbeider som medfører banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid skal bare skje i tiden kl. 08.00-17.00 fra og med mandag til og med fredag. Arbeider som ikke medfører sjenanse for naboer kan utføres på lørdager."

Forslag til vedtak

Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

Vedlegg

4. Husordensregler Hammerstads gate 23 revidert 29.4.2025 pdf.pdf

---

Sak 8

Innkommet forslag - Tak over døren inn til oppgangene

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkommet forslag fra Svein Dyrlie: Å åpne døren med bæreposer og paraply i hånden er et ork for flere enn meg vil jeg anta. I snøvær legger snøen seg helt inn til dørterskelen, og ofte blir det vanskelig å lukke døren skikkelig igjen. Ser vi oss rundt i nabolaget på den andre siden av Gardeveien, så har både Hammerstadsgt. 21 og de 2 bakenforliggende byggene, Harald Hårfagresgt, allerede valgt takløsninger over sine inngangspartier. Den skrå takløsningen som er valgt i sistnevnte bygg, er sannsynligvis byggteknisk den rimeligste og også den sikreste mht tung snøvekt.

FORSLAG: Styret innhenter nødvendige opplysninger om kostnader for montering av tak over sameiets 5 inngangsdører. Styret avgjør om kostnaden er akseptabel for gjennomføring og fører eventuelt prosjektet inn i sameiets prioriteringsliste.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke å montere baldakin over inngangspartier av følgende årsaker:

· Tiltaket krever en stor inngripen i eksisterende fasadekonstruksjon for å sikre bæring

· Tiltaket vil medføre ett brudd på klimaskille og potensiell lekkasjeproblematikk

· Tiltaket vil nødvendiggjøre fjerning av originale lamper over inngangspartiet

Forslag til vedtak

Forslaget om å etablere tak (baldakin) over inngangsdørene støttes ikke.

Sak 9

Innkommet forslag - Utendørs solskjerming

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkommet forslag fra Svein Dyrlie: Det går mot vår og lysere tider. Med mange nye beboere i sameiet og en stadig mer offensiv markedsføring av nye produkter til utvendig solskjerming (bl.a. screens i mange varianter) , kan det være på sin plass å sterkere presisere sameiets ordensregler på dette punkt. At utvendig solskjerming kun skal skje med markiser i farge grønn 004. Vi ser at utvendige persienner både i metall og i tre er blitt montert utvendig i sameiet, og eksemplets makt er stor og kan skape forvirring.

FORSLAG: Styret sørger for å endre ordlyden i sameiets ordensregler nr. III pkt. b Markiser, slik at det fremgår klart at markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming. Andre alternativer for solskjerming må gjøres innvendig. Styret sørger for at oppmontert solskjerming i strid med sameiets regler blir demontert.

Styrets innstilling

Styret slutter seg i hovedsak til forslagsstillers forslag til vedtak. Styret foreslår en endring i siste setning slik at det står "Styret vil gjøre sameiere som har montert solskjerming i strid med sameiets regler oppmerksomme på at slik solskjerming må demonteres."

Styret har tatt inn presiseringen om at markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming i revidert Ordensreglement, som behandles i egen sak.

Forslag til vedtak

Ordlyden i sameiets ordensregler nr. III pkt. b Markiser endres, slik at det fremgår klart at markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming. Andre alternativer for solskjerming må gjøres innvendig. Styret vil gjøre sameiere som har montert solskjerming i strid med sameiets regler oppmerksomme på at slik solskjerming må demonteres.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen i sameiet Hammerstads gate 23 har følgende innstilling til årsmøtet:

-

Styreleder:
Anne Tveitan Ferignac har sagt seg villig til å fortsette som styreleder ett år til og stiller til valg for perioden 2025 - 2026

- **Styremedlemmer:**
- **Alma Bukvic ønsker ikke gjenvalg og stiller sin plass til disposisjon.**
  Ib Jørgensen, seksjon 15 i oppgang C, innstilles som nytt styremedlem for to år, perioden 2025 - 2027. Han er en engasjert nabo med mye tiltakslyst.

Ny styresammensetning etter valg:

Styreleder: Anne Tveitan Ferignac, 2025 - 2026
Styremedlemmer:
Tor-Øyvind Lehmann, 2024 - 2026
Marie Louise Tank, 2024 - 2026
Tony Nervander, 2024 - 2026
Ib Jørgensen, 2025 - 2027

Varamedlemmer:

Nåværende varamedlemmer foreslås gjenvalgt for ett år.

Ragnhild Berthelsen, 2025 - 2026

Petter Platou, 2025 - 2026

Valgkomite:
Oddbjørg Berge og Arne Haraldstad foreslås gjenvalgt for ett år, 2025 - 2026.

Vi takker både de innstilte naboene og eksisterende styre for positiv innstilling, samarbeid og innsats!

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Tveitan Ferignac

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ib Jørgensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Petter Platou
- Ragnhild Berthelsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arne Haraldstad

- Oddbjørg Berge

Vedlegg

1. Styremedlemmer valg sameiemøtet 2025.pdf

Styrets arbeid i 2025

Innhold

Generelt 2
Utført arbeide i 2024 2
Kartlegging/vurdering av tilstand 2
  Vurdering av sentralvarmeanlegget 2
  Kontroll av sameiets elektriske anlegg 3
  Kontroll av brannsikkerhet 3
  Energikartlegging 3
Planlagte aktiviteter i 2025 4
Status på andre vedlikeholds- og utbedringsbehov 4
  Oppussing av oppgangene 4
  El-bil ladestasjoner 4
  Asfaltering av gårdsplass 4
  Utvendig, låsbar sykkelbod 4
HMS arbeid 5
Økonomi 5
Investerings- og vedlikeholdsplan 5

Generelt

Styret har hatt 13 styremøter i 2024 og har i tillegg behandlet en rekke henvendelser fra sameiere og beboere. Vibbo fungerer godt som kommunikasjonskanal, både når informasjon skal fra styret til sameierne og sameierne imellom.

5 seksjoner har skiftet eier i 2024.
Sameiet har gjennomført vårdugnad med god oppslutning.
Hammerstads gate 23 er fortsatt forsikret i Tryg Forsikring.

Utført arbeide i 2024

Gjennom året har vi brukt tid på å kartlegge den eksisterende tilstanden av bygget. Dette oss et klarere bilde av hva som må prioriteres i tiden fremover. Se eget avsnitt for en kortfattet oppsummering av kartleggingen og foreløpige konklusjoner.

Kartleggingen har inkludert:

- Kartlegging/vurdering av sentralvarmeanlegget
- Lovpålagt kontroll/tilsyn av sameiets elektriske anlegg.
- Kontroll av brannsikkerheten i bygget
- Obligatorisk energikartlegging av bygningsmassen med støtte fra Enova og Oslo kommune

Uteområdet er forbedret med følgende tiltak:

- Beskjæring av trær
- Nye planter
- Sikring mot Hammerstads gate

I tillegg har vi gjennomført flere andre tiltak som:

- Vindusutskifting siste trinn. Vi anser oss nå som ferdige med utskiftingen av vinduer på inngangssiden.
- Vask av nordfasaden og gavler
- Fornyet avtalen med Telia med bedre betingelser (pris, utstyr og hastighet)
- Gått over til en giftfri løsning for skadedyrbekjempelse
- Innført parkeringskontroll
- Byttet leverandør av vaktmestertjenester fra Coor til Majorservice AS fra 1. januar 2025
- Satt inn vifte i et vindu i vaskeriet for å få bedre luftsirkulasjon og unngå fuktskader

Kartlegging/vurdering av tilstand

Vurdering av sentralvarmeanlegget

Vurderingen ble gjort på bakgrunn av enkelte utfordringer med støy og gammel alder på deler av fjernvarmeanlegget. Det har blitt foretatt en vurdering av fjernvarmesentralen og gått befaringer i et utvalg leiligheter. Vurderingen ble utført av INVA Engineering AS. Det er gjort en rekke funn i rapporten og styret arbeider nå med å sette seg inn i hva som skal prioriteres av tiltak.

Kontroll av sameiets elektriske anlegg

Som en del av Interkontrollforskriften så skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn av sameiets felles elektriske anlegg. Kontrollen ble utført av Elsjekk AS. Kontrollen avdekket ikke vesentlige avvik, men har gitt oss oversikt over avvik som bør eller må lukkes på sikt. Nødvendige tiltak blir vurdert samordnet med tiltak for oppfølging av brannsikkerhet i oppganger/ kjellerområdene. Styret vil innhente anbud på kostnadene slik at vi kan prioritere en utbedring over tid.

Kontroll av brannsikkerhet

Styret har gjennomført en kontroll av brannsikkerheten i bygget. Kontrollen ble utført av Norsk Brannsikring AS. Siden bygget er gammelt så er det ikke krav til å oppfylle gjeldene brannforskrifter, men styret og beboerne må samarbeide for å opprettholde en tilfredsstillende brannsikkerhet i bygget. Som et umiddelbart tiltak etter rapporten ble det sendt ut beskjed til alle i sameiet om å:

- **Fjerne gjenstander i trappeoppganger**: Alle gjenstander som kan blokkere for rømning må fjernes umiddelbart.
- **Rydding av fellesareal**: Sørg for at fellesarealer holdes ryddige og frie for hindringer. Fjern søppel og hensatte objekter i kjellere.
- **Fjerning av blokkeringer** mellom seksjonene på balkongsiden: Alt som kan blokkere for rømning mellom seksjonene på balkongsiden må fjernes.
- **Lukking av sikringsskap**: Alle sikringsskap som står åpne må lukkes for å sikre at de ikke utgjør en fare for spredning av brann.

Videre arbeid med brannsikkerhet vil bli fulgt opp i 2025.Spesielt viktige tiltak er:

- **Utskiftning av entredører** til brannklassifiserte dører. De opprinnelige entredørene har ingen brannmotstand og en eventuell brann som oppstår i en leilighet vil umiddelbart spre seg ut i rømningsarealene. Styret oppfordrer dermed sterkt til å få byttet ut eldre entredører. Det vil bli sendt ut tilbud til de som har eldre dører om å få dette skiftet ut. En annen fordel man oppnår med ny entredør er større lydmotstand og lavere varmetap gjennom entredøren.

- **Utskiftning av brannslukkingsapparater.** Styret har gjennomført en felles utskiftning av samtlige brannslukkingsapparater i sameiet. De gamle ble samtidig hentet inn. Nye apparater er hengt opp i sameiets fellesarealer.

Energikartlegging

OBOS prosjekt har gjennomført en energikartlegging av sameiet. Tiltaket er et resultat av EU sitt bygningsenergidirektiv som gir obligatoriske krav for slik kartlegging. Tiltaket er gjennomført med økonomisk støtte fra Oslo kommune og Enova. Kartleggingen dekkes i sin helhet av den økonomiske støtten som er innvilget. Det foreligger en foreløpig rapport fra OBOS og styret vil vurdere de anbefalte tiltakene.

Planlagte aktiviteter i 2025

For 2025 har styret planlagt å ta tak i de viktigste funnene avdekket i gjennomførte kartlegginger. I tillegg til dette så planlegges det å:

- Utbedre skader på balkong og brystning i 8.etg
- Utbedring av varmeanlegget
- Gå i dialog med entreprenør knyttet til oppussing av oppganger.

Status på andre vedlikeholds- og utbedringsbehov

Videre følger en kort redegjørelse for vedlikeholds -og utbedringstiltak som tidligere har vært oppe i sameiet.

Oppussing av oppgangene

Styret har valgt å gjennomføre overnevnte kartlegginger av den eksisterende tilstanden i bygget, før vi har satt i gang med prosjektet oppussing av oppgangene. Dette er for å kunne ha best mulig oversikt over kostnadsbildet framover. Vi har sendt forespørsel til et utvalg firmaer for å få inn tilbud på oppussingen. Forutsatt at det er økonomisk forsvarlig og praktisk mulig, vil vi starte arbeidet med oppussingen høsten 2025.

El-bil ladestasjoner

Det vises til fjorårets årsmøte der følgende ble vedtatt: «*Styret bes gi mandat til og nedsette en arbeidsgruppe med sikte på å framskaffe beslutningsgrunnlag for beslutning om tilrettelegging for ladestasjoner på sameiets parkeringsplasser.*»

I løpet av 2024 har det vært gjennomført noen undersøkelser knyttet til tilrettelegging for infrastruktur. Det har blitt innhentet ett tilbud på ca. 700 000 kr og det er innvilget støtte på ca. 300 000 kr fra Oslo kommune. Tiltaket må gjennomføres innen sept. 2026. En utbyggelse av infrastruktur vil da være for samtlige plasser og inkluderer ikke ladebokser og driftskostnader.

Styret har valgt å ikke prioritere tiltaket i 2025, men vil arbeide med å konkretisere forslag på tiltak videre.

Asfaltering av gårdsplass

Det har blitt innhentet et kostnadsestimat på asfaltering av gårdsplassen på ca. 450 000 kr. Styret vurderer om tiltaket kan gjennomføres i forbindelse med en ev. tilrettelegging for elbilladeinfrastruktur.

Utvendig, låsbar sykkelbod

Det har tidligere vært framsatt et ønske om en utvendig, låsbar sykkelbod. Styret har vurdert at det vil medføre for store ulemper å bruke uteplass til dette.

HMS arbeid

Det vises til redegjørelse i punktet "Kontroll av Brannsikkerhet" over.

Vi understreker også her at trappeoppganger og kjellerganger er fellesareal. De skal holdes ryddig i forhold til fri ferdsel, og ikke brukes som lagerplass.

Våre balkonger er også rømningsveier. De må være møblert i forhold til fri ferdsel ved evakuering. Blomsterpotter og møbler må ikke stenge for skilleveggene. **Skilleveggen mellom seksjonene skal kunne åpnes.**

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å sikre egen seksjon med fungerende brannmeldere og slukkeutstyr. Sameiet har nå likevel tatt et ekstra ansvar for å sikre at alle har brannslukningsapparater som fungerer. Brannslukningsapparatene skal kontrolleres om 5 år og skiftes ut etter 10 år.

Det er ikke tillatt å bruke grill på balkongene.

Økonomi

I budsjett for 2025 styrer vi mot et merforbruk på ca. 800 000 kr. Dette kan gjøres fordi vi i 2024 har et årsresultat på ca 1,2 mill kr. og vi har oppsparte midler fra tidligere. Som regnskapet for 2024 viser, har Sameiet ved årsslutt en samlet egenkapital og gjeld på 3,1 mill. kr.

Styret har valgt å ikke øke felleskostnadene ved inngangen til 2025. Dette til tross for at det har vært en forholdsvis stor økning av utgiftene på mange områder (avgifter til Oslo kommune, strøm, forsikring mv). Da Sameiet ble ferdig med å nedbetale et lån i 2023, frigjorde dette midler i størrelsesorden ca 1 mill kr pr år. Dette er midler som kan benyttes til oppussing og vedlikehold av bygningen. Dette gjør at vi så langt har kunnet unngå en økning av felleskostnadene og forklarer hvorfor vi har en så vidt høy egenkapital.

Styret jobber med å få best mulig oversikt over hva det vil koste med utbedring av de behovene de ulike kartleggingene har avdekket, og vil i løpet av våren ha innhentet anbud på oppussing av oppgangene. Da vil vi kunne legge en realistisk plan for vedlikehold av bygningen framover.

Styret ønsker primært å komme i gang med oppussing av oppgangene høsten 2025, slik at vi kan fordele kostnadene over to budsjettår. Dersom kostnadene til nødvendige utbedringer i bygget viser seg å bli høyere enn vi har budsjettert, må vi vurdere å utsette oppstarten av oppussing av oppgangene til 2026.

Investerings- og vedlikeholdsplan

Styret har som mål at vedlikehold skal kunne gjøres innen rammen av ordinære fellesutgifter. Vi må forvente at kostnadene til vedlikehold øker framover.

Følgende vedlikeholdsoppgaver vil bli prioritert i løpet av 2025:

- Utbedring av sentralvarmeanlegget
- Skifte kraner på hovedrørene i taket i kjellergangene
- Asbestsanering på rørstrekk i kjeller
- Oppfølging av brannteknisk rapport
- Oppfølging av el-tilsynet
- Balkongdekker i 6. og 7. etg må utbedres
- Tak og piper – utbedringsbehov for å unngå lekkasjer
- Brystninger på 2 balkonger må utbedres
- Utskifting lys i heissjaktene, overgang til LED-belysning
- Oppussing av oppgangene påbegynnes høsten 2025 såfremt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig.

Per i dag ser styrets investerings- og vedlikeholdsplan planen ut som følger:

Aktivitet	**2024**	**2025**	**2026-2029**
Utbedring av sentralvarmeanlegget		x	x
Vedlikehold av takoppstikk		x	x
Omtekking av tak			x
Reparasjon av identifisert skade på balkong		x	
Utskifting av siste runde vinduer	x		
Rens av inngangsfasade/gavlvegg	x		
Oppussing av 5 oppganger		x	x
Oppussing av øvrig fellesareal		x	x
Asbestsanering rørstrekk kjeller		x	
Skifte kraner på hovedrørene i taket i kjellergangene		x	
Utskifting lys i heissjaktene, overgang til LED-belysning		x	
Oppfølging av brannteknisk rapport		x	x
Oppfølging av el-tilsynet		x	x
Varmekabler i taknedløp			x
Asfaltere gårdsplass (ex løpende hullrep)			x
Elbilladere			x
Utskifting av heisene			x
Etablere en tredje sittegruppe, inkl grill*			

*Etablering av en tredje sittegruppe, inkl grill utsettes. Vi fikk dessverre avslag på søknad til Oslo kommune om støtte til dette tiltaket.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2024: kr. 5 835 594

Driftskostnadene i 2024: kr. 4 642 167

Finanskostnader i 2024: kr. 5 110

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 2 734 783.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet oppussing av oppgangene mm.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
ORG.NR. 971 493 690, KUNDENR. 5268

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 822 919	5 824 606	6 824 956	6 819 156
Andre inntekter	3	12 675	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 835 594**	**5 824 606**	**6 824 956**	**6 819 156**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-13 651	-13 651	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 375	-9 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-170 070	-161 735	-170 000	-179 000
Konsulenthonorar	7	-13 053	-57 838	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 784 363	-676 893	-2 373 000	-3 478 000
Forsikringer		-537 932	-471 170	-500 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-715 415	-512 640	-720 000	-828 000
Energi/fyring	10	-293 820	-487 005	-1 380 000	-1 380 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 103	-462 061	-416 000	-441 640
Andre driftskostnader	11	-410 186	-358 113	-365 000	-462 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 642 167**	**-3 438 680**	**-6 171 000**	**-7 615 640**
DRIFTSRESULTAT		**1 193 427**	**2 385 926**	**653 956**	**-796 484**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 142	22 074	0	0
Finanskostnader	13	-5 110	-45 173	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**39 032**	**-23 099**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 232 459**	**2 362 827**	**653 956**	**-796 484**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 232 459	1 529 626		
Reduksjon udekket tap		0	833 201		

SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23
ORG.NR. 971 493 690, KUNDENR. 5268

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	27 302	40 953
SUM ANLEGGSMIDLER		**27 302**	**40 953**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 116	10 792
Forskuddsbetalte kostnader		122 963	121 073
Driftskonto OBOS-banken		1 762 635	1 709 396
Sparekonto OBOS-banken		1 228 602	595 445
SUM OMLØPSMIDLER		**3 130 316**	**2 436 705**
SUM EIENDELER		**3 157 619**	**2 477 658**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 762 085	1 529 626
SUM EGENKAPITAL		**2 762 085**	**1 529 626**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 872	36 181
Leverandørgjeld		318 499	477 410
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		0	593
Påløpte avdrag		0	94 264
Energiavregning	15	14 163	339 584
SUM KORTSIKTIG GJELD		**395 534**	**948 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 157 619**	**2 477 658**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

Anne Kristine Tveitan Ferignac	Tor-Øyvind Lehmann	Alma Bukvic
Marie Louise Tank	Tony Gustav Nervander	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 583 156
Parkering	204 013
Bod	22 800
Fryseboks	6 000
Lagerlokale	6 000
Strøm bod	950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 822 919**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korreksjon avregning 2. halvår 2023	12 625
Opprydding kundereskontro	50
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 675**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 053
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 053**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

VD Montasje AS	-928 998
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-928 998**
Drift/vedlikehold bygninger	-255 776
Drift/vedlikehold VVS	-54 670
Drift/vedlikehold elektro	-67 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 154
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 472
Drift/vedlikehold heisanlegg	-230 187
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 487
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-6 117
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 784 363**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-386 937
Feieavgift	-21 760
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-715 415**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-105 808
Andre fyringskostnader	-188 011
SUM ENERGI / FYRING	**-293 820**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 700
Container	-37 281
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 346
Vaktmestertjenester	-168 907
Renhold ved firmaer	-130 360
Snørydding	-34 555
Andre fremmede tjenester	-1 736
Trykksaker	-2 150
Andre kontorkostnader	-1 188
Porto	-2 000
Vedlikehold biler/maskiner	-18 349
Bank- og kortgebyr	-3 613
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-410 186**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	43 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	667
SUM FINANSINNTEKTER	**44 142**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-50
Renter på leverandørgjeld	-60
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 110**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Tilgang 2022	68 254	
Avskrevet tidligere	-27 302	
Avskrevet i år	-13 651	
		27 302
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**27 302**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-13 651**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-499 884
SUM INNTEKTER	**-499 884**
KOSTNADER	
Fjernvarme	397 158
SUM KOSTNADER	**397 158**
Uoppgjorte avregninger (avregning 2. halvår 2024)	88 563
SUM ENERGIAVREGNING	**-14 163**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hammerstadsgate 23 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 sameiets 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 sameiet 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

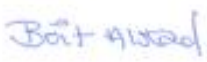
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Formål med ordensreglene

Hensyn og toleranse er vesentlige begreper i når man bor i et sameie. Reglene er laget for å skape trivsel og en bevisstgjøring av nødvendige felles kjøreregler for godt naboskap. Alle som bor i huset, er forpliktet til å kjenne til og overholde ordensreglene.

II Generelt

a Informasjon og kommunikasjon i sameiet

Vårt sameie har Obos som forretningsfører. Styret bruker Obos sin plattform, Vibbo, til kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne, samt med pårørende.
Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere bli koblet til Vibbo.
Informasjon fra styret til seksjonseiere / beboere betraktes som riktig avgitt når den er publisert på Vibbo.

b Ro i huset

Det er viktig å huske at vi bor i et hus hvor all lyd og støy forplanter seg gjennom konstruksjonen.

Det skal være ro i huset mellom kl. 21.00 og kl.07.00 på hverdager, på lørdager etter kl. 17.00, og på søndager, helligdager og off. fridager. (se egne regler for oppusning nedenfor).

Radio, tv-apparater og musikkanlegg skal være dempet slik at naboene ikke forstyrres. Festligheter som forventes å vare ut over den tid det skal være stille i huset, skal varsles naboer med oppslag. Overdreven festing anses som brudd på ordensreglene.

c Låsing

Alle ytterdører, dører til vaskeriet, sykkelrom og kjellerdører skal alltid være låst og stengt. Ukjente personer skal ikke slippes inn i huset.

d Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager på brudd på ordensreglene fra sameiets styre.

Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietakere får utlevert ordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietakere.

e Melding om hvem som bor i leiligheten

Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med kontaktinformasjon.

f Inn- og utflytting

Inn- og utflytting skal ikke foregå i de perioder som det skal være ro i huset,se pkt. II. b.

Skader på heis, dører, vegger eller trappeoppgang som forårsakes av leietakere eller hjelpere som disse har ved inn- og utflytting, må dekkes av seksjonseier.

Avfall ved ut- eller innflytting, se pkt. **V** b.

Nye skilter på ringeklokke monteres av vaktmesteren etter avtale.

g Fremleie er forbudt

Med fremleie menes at en leietaker ikke kan videre leie ut noe han/hun selv har leid.

h Mislighold av ordensreglene

Klager over mislighold av ordensreglene skal sendes til styret. Styret kan, dersom forholdene ikke utbedres eller en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kreve seksjonen solgt, se § 21 i vedtektene.

III Vedlikehold

a Balkong og vinduer på balkongsiden

Vedlikehold av vinduer på balkongfasaden, herunder maling, påhviler seksjonseieren. Innvendig vedlikehold av balkong, inkludert å sørge for å holde sluk åpne, påhviler seksjonseier.
Snø skal fjernes fra balkongen etter hvert snøfall. Saltstrøing på balkong er ikke tillatt. Sluket på balkongen skal alltid holdes åpent.

Seksjonseiers manglende vedlikehold kan medføre erstatningsansvar for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

b Fargekoder (NCS-kode) på utvendige bygningsdeler

Ved behov for å utføre malerarbeider på utvendige bygningsdeler skal man følge sameiets fargekoder. Det samme gjelder ved montasje av markiser.

- Vinduer utvendig: S6020 Y
- Vegger, fasade og topp (beslag) rekkverk: S2020Y
- Markiseduk: grønn 004

Ved montering av nye markiser eller andre gjenstander på balkongene / balkongtaket, må styret kontaktes for monteringsanvisning. Dette for å unngå skader på det katodiske systemet.

Markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming. Andre alternativer for solskjerming må gjøres innvendig.

c Peis

Alle peiser er utstyrt med eget pipeløp til over tak. Det er en fordel at spjeldet holdes stengt når peisen ikke er i bruk.

d Inngangsdører til leilighetene

Inngangsdørene skal være i pakt med gårdens standard: Tredører med hvite karmer. Der det skal skiftes dør skal denne ha minimum brannmotstand EI 30.

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal finnes i alle leiligheter. Håndslukkere skal plasseres lett synlig. Det er eiers ansvar at dette holdes i orden til enhver tid, og at beboere er opplært i bruk av utstyret. Seksjonseier plikter å sjekke og eventuelt bytte batterier i røykvarslere minst en gang i året.

b Lufting og kjøkkenventilator

Alle seksjoner har egne luftekanaler fra bad og toalett til over tak. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom yttervegg. Det er tillatt å montere mekanisk avtrekk på bad og toalett da disse har separate avtrekkskanaler.

c Vann og avløp

Alle leiligheter skal ha egne stoppekraner for varmt og kaldt vann inne i leiligheten. Dette skal monteres etter hvert som bad/kjøkken fornyes.

Kraner eller toalett som renner, piper eller bråker skal straks repareres.

Installasjon av vaskemaskin og oppvaskmaskin skal gjøres forskriftsmessig. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal kun tilkobles kaldt vann. Gå aldri fra en oppvaskmaskin eller vaskemaskin som er i gang.

Fett, kaffegrut, matrester eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.

d Varmeanlegg

Alle leiligheter har radiatorer som er koblet til fjernvarme. Vedlikehold av kraner og pakninger påhviler seksjonseier. Ved skiftning eller demontering av radiatorer må det meldes til styret på forhånd.

Radiatorene skal luftes ved oppstart av fyringssesongen for å motvirke luft i røranlegget.

e Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for at samsvarserklæring foreligger for det elektriske anlegget. Manglende vedlikehold eller feil på det elektriske anlegget er en potensiell kilde til brann.

f TV og internett

Gården har TV og internett, levert fra Telia. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i det tekniske anlegget.

g Porttelefon

Alle leiligheter er tilkoblet porttelefonsystemet. Det er ikke tillatt å demontere eller gjøre inngrep i systemet. Kun autorisert personell kan gjøre dette etter avtale med styret.

h Skader og feil

Ved lekkasje eller vannskade skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle rørlegger. Ved akutte skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal rørlegger tilkalles og styret varsles.

Ved antatte forsikringsskader skal styret underrettes.

V Indre orden

a Bruk av balkongen

Balkongen skal holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Husk at balkongene er rømningsvei i tilfelle brann. Derfor er det viktig at skilleveggene skal kunne åpnes enkelt og raskt.

Tepperisting på balkongen er ikke tillatt. Grilling på balkongen er forbudt. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt.

Blomsterkasser etc. skal monteres på innsiden av balkongen. Utstyr på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten. Høylytt prating etc. på balkongen høres meget godt av alle naboer.

Røyking på balkong må ikke være til sjenanse for naboene.

Kasserte stueplanter, sneiper og snus og annet skal ikke kastes ned i hagen, men behandles som vanlig restavfall.

b Avfallshåndtering (søppelkontainere)

Avfall skal kildesorteres etter forskrifter fra Oslo kommune. Sameiet har beholdere for papir, glass og restavfall. Med restavfall menes normalt husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes ved siden av søppelkontainerne. Avfall skal ikke settes ut i trappegangen. Avfallsposer skal knyttes igjen slik at avfall ikke faller ut.

Alt avfall som ikke faller inn under definisjonen av husholdningsavfall som; maling, olje, lim, batterier, elektriske artikler med mer eller som er for stort til å kunne plasseres i avfallsbeholderne må ikke kastes i beholderne. Slikt avfall inkludert spesialavfall skal leveres på mottak bestemt av Oslo kommune.

Defekte møbler, madrasser, utrangert sportsutstyr e.l. skal ikke settes i kjellerganger og trappehus og den enkelte må selv besørge dette fjernet.

Avfall etc. i forbindelse med ut- eller innflytting er ikke husholdningsavfall og må ikke legges i sameiets søppelkasser

Overtredelse av bestemmelsene ovenfor som berører avfall og sameiets avfallsområder håndheves etter privatrettslige regler.

c Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe eller skade for andre beboere. Dyr som luftes, skal føres i bånd på sameiets område og ekskrementer skal fjernes.

Det skal ikke kastes ut mat fra balkongen, pga. rotte- og dueproblemer. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på balkongen.

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

Vaskemaskiner kan benyttes alle dager, også lørdag og søndag, mellom kl. 07.00 og 20.30. Gå aldri fra en oppvaskmaskin eller vaskemaskin som er i gang.

e Fellesvaskeriet

Fellesvaskeriet kan brukes alle dager fra kl.7 til kl. 20.30. Hver seksjon har egen hengelås som skal være tydelig merket med seksjonsnummer. Hengelåsen henges opp på tavlen på ønsket tidspunkt for vask.
Det er satt av to og en halv time til vaskemaskin og en time til tørketrommel. Låsen fjernes når vasketiden er ute. Låser som blir hengende blir klippet av.

Strømmen tas automatisk når vaskeriet er stengt for natten. Da låser maskinene seg og bruker som ikke har tømt maskinen i tide, må vente til neste morgen med å åpne maskinen. Ikke bruk makt for å få opp dør på maskinene. I det hele tatt: Behandle maskinene (og hele vaskeriet) pent.

f Renhold

Normal vasking og rengjøring av trapper, heis og inngangsparti utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

Det vaskes fra 1-4 etg. hver uke og fra 5-8 etg. hver 3. uke. Rengjøring under egen dørmatte er beboers ansvar.

Den enkelte beboer er pliktig til å rengjøre etter seg ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger eller kjeller utover det som skyldes normalt bruk.

g Oppussing, se også egne retningslinjer.

Ved oppussing som medfører endring av bygningskonstruksjon eller inngrep i røropplegg, må styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men ønsker å registrere endringsarbeider.

Endringer i bærekonstruksjoner skal meldes til styret og godkjennes av personell med bygningsfaglig kompetanse.
Alle endringer som medfører brudd i brannskiller, er søknadspliktig iht. SAK forskriften. Seksjonseier skal selv undersøke om arbeidet er i henhold til byggeforskriftene.

Oppussing skal varsles på Vibbo og med oppslag i egen oppgangen og i oppgangene ved siden av. Oppslaget skal inneholde informasjon om arbeidets art, når arbeidet skal skje og kontaktinformasjon (telefonnummer eller epost adresse) til eier.

Oppussingsarbeider som medfører banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid skal bare skje i tiden kl. 08.00-17.00 fra og med mandag til og med fredag. Arbeider som ikke medfører sjenanse for naboer kan utføres på lørdager.

For tunge eller for store gjenstander må ikke fraktes med heisen. Hvis heisen blir brukt på en slik måte at vi må tilkalle heisreparatør, må seksjonseier dekke kostnadene for dette.

Arbeider på bad skal gjøres forskriftsmessig av autorisert personell. Alle inngrep i soilrør skal alltid forsegles. Nye koblinger mot eksisterende grenrør og muffer skal behandles med riktig type epoxy.

Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang holdes rent og ryddig.

Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.

Søppel og avfall i forbindelse med oppussing skal ikke legges i sameiets søppelkasser, men må leveres til mottak godkjent av Oslo kommune. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgang eller område foran inngangsdør til lagring av byggematerialer eller søppel.

Avfallsekker kan bare hensettes etter anvisning av styret. Slike sekker skal kjøres bort så snart de er fulle med mindre annet er avtalt.

h Håndtering av skader, feil og lekkasje.

Ved synlig lekkasje på kjøkkengulv, i baderom, sjekk om avløp og sluk er tilstoppet, eller trenger rens.

Fuktskader i tak kan være tegn på lekkasje fra sluk og avløp i seksjonen over, noe som kan være usynlig for denne seksjonseier, da disse rørene ligger støpt i gulv/tak ut til forgreningspunktet for fellesavløpet. Kontakt nabo under/over og styret for å finne ut av skadeårsak og omfang.

VI Ytre orden

a Bilparkering

Parkering for beboere skal skje på oppmerkede reserverte plasser, se egne regler. Parkering av biler langs fortau eller langs sykkelparkering er ikke tillatt.

b Sykkelparkering

Sykkelparkering skal skje på områder som er avsatt til det. Sportsutstyr og barnevogner etc. må ikke settes i fellesrom som har andre formål, eller i trappeoppganger, slik at de er til hinder for rømningsveier.

c Bruk av uteområdet

Vi har et uteområde som vi kan være stolte av. Derfor bør alle bidra til at dette blir en trivselsoase for oss. Etterlat uteområdet slik du ønsker å finne det. Ta med alt søppel.

Grilling på uteområdet er tillatt. Vis hensyn ved bruk av grill, slik at leilighetene ikke blir fylt av røyk. Engangsgrill er forbudt.

Hvis vi alle forsøker å vise hensyn, får vi et bedre bomiljø.

* * *

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.08.2006.
Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2017.
Revidert på sameiemøtet 29.4.2025

Styremedlemmer

Navn	Funksjon	Periode valgt for	Kommentar/på valg
Anne Tveitan Ferignac	Styreleder	2024-2025	Foreslås gjenvalg i ett år, 2025 - 2026
Tor-Øyvind Lehmann	Styremedlem	2024-2026	2026
Tony Nervander	Styremedlem	2024-2026	2026
Alma Bukvic	Styremedlem	2023-2025	Ønsker ikke gjenvalg
Ib Jørgensen	Styremedlem		Foreslås valgt for to år, perioden 2025 - 2027
Marie-Louise Tank	Styremedlem	2024-2026	2026
Varamedlemmer			
Ragnhild Berthelsen	Varamedlem	2024-2025	Foreslås gjenvalg i ett år, 2025 - 2026
Petter Platou	Varamedlem	2024-2025	Foreslås gjenvalg i ett år, 2025 - 2026

Navn	Funksjon	Periode	På valg
Oddbjørg Berge	Valgkomite leder	2024-2025	Foreslås gjenvalg for perioden 2025 - 2026
Arne Haraldstad	Valgkomite medlem	2024-2025	Foreslås gjenvalg for perioden 2025 - 2026

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 5268 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie

Møtedato: 29.04.2025
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Majorstuen seniorsenter

Til stede: 48 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 49 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martin Hernandez.

Møtet ble åpnet av Anne Kristine Tveitan Ferignac.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Martin Hernandez v/OEF foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Martin Hernandez v/OEF foreslått. Som protokollvitne ble

   Manmit Bajwa Kaur foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

   Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557545556773 Signert PMBK

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Ordensreglementet revidering

Saksframstilling: Se sak 7 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

Vedtak: Enstemmig godkjent

8. Tak over døren inn til oppgangene

Saksframstilling: Se sak 8 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslaget om å etablere tak (baldakin) over inngangsdørene støttes ikke.

Vedtak: Forslag til vedtak godkjent. For å presisere: Etablering av tak over inngangsdørene ble ikke godkjent.

9. Ordensreglementet revidering

Saksframstilling: Se sak 9 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Ordlyden i sameiets ordensregler nr. III pkt. b Markiser endres, slik at det fremgår klart at markiser i farge grønn 004 er sameiets eneste valg når det gjelder utvendig solskjerming. Andre alternativer for solskjerming må gjøres innvendig. Styret vil gjøre sameiere som har montert solskjerming i strid med sameiets regler oppmerksomme på at slik solskjerming må demonteres.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Anne Tveitan Ferignac foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Ib Jørgensen foreslått.

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Petter Platou foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ragnhild Berthelsen foreslått.
Vedtak: Valgt v/akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Arne Haraldstad og Oddbjørg Berge

Transaksjon 09222115557545556773 Signert PMBK

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:50. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Martin Hernandez

Fører av protokollen
Navn: Martin Hernandez

Protokollvitne
Navn: Manmit Bajwa Kaur

Transaksjon 09222115557545556773 Signert PMBK

Styreleder	Anne Kristine Tveitan Ferignac	29.04.2025	30.06.2026
Styremedlem	Tor-Øyvind Lehmann	01.01.2024	30.06.2026
Styremedlem	Marie Louise Tank	01.01.2024	30.06.2026
Styremedlem	Tony Gustav Nervander	01.01.2024	30.06.2026
Styremedlem	Ib Jørgensen	29.04.2025	30.06.2027
Varamedlem	Petter Platou	29.04.2025	30.06.2026
Varamedlem	Ragnhild Berthelsen	29.04.2025	30.06.2026

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545556773

Dokument

5268 Hammerstads Gate 23 Sameie Årsmøteprotokoll 29.04.25
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-30 09:20:55 CEST (+0200) av Martin Hernandez (MH)
Ferdigstilt den 2025-04-30 09:27:43 CEST (+0200)

Initiativtaker

Martin Hernandez (MH)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
martin.hernandez@obos.no
+4793055630

Underskriverne

Protokollvitne: Manmit Bajwa Kaur (PMBK)
manmit_b@yahoo.no
+4792633712
Signert 2025-04-30 09:27:43 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5268
Hammerstads Gate 23 Sameie

Velkommen til årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5268

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Det innkalles til ekstraordinært årsmøte digitalt fordi det på ordinært årsmøte dessverre ble gjort en formell feil i saken om valg av styre.

Marie-Louise Tank ble i 2022 valgt som styremedlem for 2 år. Ved en inkurie ble hun ikke innstilt under valkomiteens innstilling som styremedlem for 2 nye år. Det må derfor i ekstraordinært årsmøte stemmes over valg av Marie-Louise Tank som styremedlem for 2 nye år fra 2024 - 2026.

Ved en feil ble det ikke registrert i protokollen for ordinært årsmøte at Gaute T. Kolstad, som i 2023 ble valgt som styremedlem for 2 år, trer ut av styret nå.

Under forutsetning av at Marie-Louise Tank velges inn som styremedlem for perioden 2024 - 2026, vil styret bestå av:

Anne Tveitan Ferignac, styreleder valgt for perioden 2024-2026

Tony Nervander, styremedlem valgt for perioden 2024-2026

Tor-Øyvind Lehman, styremedlem valgt for perioden 2024-2026

Alma Buckvic, valgt for perioden 2023-2025

Marie-Louise Tank, valgt for perioden 2024-2026

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hammerstads Gate 23 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tony Nervander er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Louise Tank

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.24
Selskapsnummer: 5268 **Selskapsnavn:** Hammerstads Gate 23 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tony Nervander er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marie Louise Tank

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hammerstads gate 23 org. nr. 971 493 690

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 05.12.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 09.11.16

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Hammerstads gate 23. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20. september 1996.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 72 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Fremleie av seksjonene er ikke tillatt.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
Alle seksjoner har enerett til bruk av to boder i sameiets fellesareal. Eneretten gjelder fram til 05.12.2047 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret skal underrettes skriftlig om dyrehold.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet eier 43 parkeringsplasser som leies ut. Parkeringsplassene følger ikke med den enkelte seksjon ved salg.

Styret plikter på hensiktsmessig måte å sørge for at parkering utenom fastsatt plass normalt ikke finner sted bortsett fra kortere opphold.

Manglende betaling av parkeringsplass gir styret rett til å anse plassen for oppgitt, og styret kan fjerne bilen for seksjonseiers regning – også når en leier disponerer parkeringsplass.

Dersom parkeringsarealet eller annet fellesareal blir brukt til et annet formål enn det er bestemt, avtalt eller forutsatt, kan bil eller andre gjenstander tilsvarende fjernes for seksjonseiers regning.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Innvendige vann- og avløpsledninger og elektrisk anlegg. Skillet med den enkelte seksjonseiers ansvar og hva som er felleskapets ansvar defineres slik:

I. Elektriske anlegg:
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for anlegget fra og med seksjonens sikringsskap. Sikringsskapet skal ikke flyttes fra trappeoppgangen.

II. Vann og avløpsledninger:
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vanntilførsel til bruksenheten fra og med tilkoblingspunkt på stigerør.
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for avløp på kjøkken fra forgreningspunkt inn til seksjonen.
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for avløp på bad, til og med sluk. Det diagonale røret mellom sluk og det vertikale avløpsrøret i etasjen under anses å være en del av sameiets felles infrastruktur som fellesskapet er ansvarlig for. Det samme gjelder de vertikale avløpsrørene.

b) inventar

c) utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og radiatorer inkludert regulator og ventil.

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlinger

i) Vinduer, veranda- og ytterdører, både utvendig og innvendig vedlikehold, samt utskifting, men begrenset til balkongfasaden

j) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

k) Når det gjelder fellesskapets ansvar for de delene av rør og elektrisk anlegg som ligger innenfor den enkelte bruksenhet, men som ikke er den enkeltes ansvar, er dette begrenset til å sørge for utskifting av deler som er i så dårlig stand at utskifting haster på grunn av faren for at vannskader skal oppstå. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å sette sin bruksenhet i forskriftsmessig stand etter at defekte deler er skiftet, og herunder sørge for at baderommene er vanntette.

l) Den enkelte seksjonseier plikter å varsle planlagt rehabilitering av baderom til styret slik at utskifting av rør kan koordineres med andre eiere og eventuelle andre tiltak i sameiets regi.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av det som er nevnt i punkt (2).

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1 og 2. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) For fellesarealer skal det utarbeides et forslag til årlig vedlikeholdsprogram, som fremlegges sameiets årsmøte for godkjennelse.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg unntatt radiatorer med unntak av hva som er nevnt i punkt 5-1 og 2 . Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter integriteten til bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og hva som er nevnt i punkt 5-1 og 2.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Som felleskostnader anses blant annet

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til vedlikehold av indre og ytre fellesarealer
c. lys/oppvarming av fellesarealer
d. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
e. kommunale avgifter
f. andre kostnader som har relasjon til drift av eiendommen.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av akontobeløp for neste periode.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Hver seksjon skal være påheftet en obligasjon på kr 2000 som skal tjene som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for ett eller to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

(5) Vararepresentant skal alltid innkalles og har møteplikt ved forfall.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

(5) Valgkomiteen fremmer forslag til nytt styre og valgkomite.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Hensyn og toleranse

Hensyn og toleranse er vesentlige begreper i alt samvær med andre mennesker. Når man bor i blokk, er det nødvendig. Det er derfor viktig at det utvises hensyn og omtanke. Disse reglene er laget for å skape trivsel og en bevisstgjøring av nødvendige felles kjøreregler for godt naboskap.

II Generelt

a Informasjon

All informasjon fra styret eller forretningsfører til seksjonseiere / beboere betraktes som riktig avgitt når den er lagt i leilighetens postkasse. Dersom informasjon ønskes sendt til annen adresse, må dette meddeles styret skriftlig. Oppslag på oppgangens oppslagstavle gjelder alle som bor i oppgangen. Styret kan komme med ekstra pålegg eller instrukser dersom situasjonen tilsier dette. Disse blir gitt ved oppslag eller lagt i postkassene. Enhver som bor i huset er forpliktet til å kjenne til og overholde ordensreglene.

b Ro i huset

Det er viktig å huske at vi bor i et hus hvor all lyd og støy forplanter seg gjennom konstruksjonen.

Det skal være ro i huset mellom kl. 21.00 og kl.07.00 på hverdager, på lørdager etter kl. 17.00, og på søndager, helligdager og off. fridager.

Radio, tv-apparater og musikkanlegg skal være dempet slik at naboene ikke forstyrres. Leking skal ikke foregå i oppganger, heiser, kjellere eller vaskeri. Festligheter som forventes å vare ut over den tid det skal være stille i huset, skal varsles naboer med oppslag. Overdreven festing anses som brudd på ordensreglene. Det skal alltid vises hensyn overfor andre beboere.

c Låsing

Alle ytterdører, dører til vaskeriet og kjellerdører skal alltid være låst og stengt. Ukjente personer skal ikke slippes inn i huset.

d Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager på brudd på ordensreglene fra sameiets styre.

Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert ordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere.

e Melding om hvem som bor i leiligheten

Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med telefonnr.

f Inn- og utflytting

Inn- og utflytting skal ikke foregå i de perioder som det skal være ro i sameiet. Se pkt. II. b.

Skader på heis, dører, vegger eller trappeoppgang som forårsakes av leietagere eller hjelpere som disse har ved inn- og utflytting, må dekkes av seksjonseier. Søppel ved ut- eller innflytting, se pkt. V.b. Nye skilter for postkasse og ringeklokke kjøpes av vaktmesteren.

g Fremleie er forbudt

Med fremleie menes at en leier ikke kan videreutleie noe han/hun selv har leiet.

h Mislighold av ordensreglene

Klager over mislighold av ordensreglene skal leveres skriftlig til styret. Styret kan, dersom forholdene ikke utbedres eller en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kreve seksjonen solgt, se § 21 i vedtektene.

III Vedlikehold

a Vinduer og balkong

Vedlikehold av vinduer, herunder maling på utsiden, påhviler seksjonseieren. Innvendig vedlikehold på balkongen påhviler seksjonseieren.

Fargekoder (NCS kode):

- Vinduer utvendig: S6020 Y
- Vegger, fasade og topp (beslag) rekkverk : S2020Y
- Markiseduk: grønn 004

b Markiser

Markiseduk skal ha farge grønn 004. Vedlikehold av markiser påhviler seksjonseier. Ved montering av nye markiser eller andre gjenstander på balkongene / balkongtaket, må vaktmester kontaktes for monteringsanvisning. Dette for å unngå skader på det katodiske systemet.

c Peis

Alle peiser er utstyrt med eget pipeløp til over tak. Det er en fordel at spjeldet holdes stengt når peisen ikke er i bruk.

d Inngangsdører til leilighetene

Inngangsdørene skal være i pakt med gårdens standard: tredører med hvite karmer.

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal finnes i alle leiligheter. Håndslukkere skal plasseres lett synlig. Det er eiers ansvar at dette holdes i orden til enhver tid, og at beboere er opplært i bruk av utstyret. Seksjonseier plikter å sjekke og eventuelt bytte batterier i røykvarslere minst en gang i året.

b Lufting og kjøkkenventilator

Det er ikke tillatt å lufte fra seksjonen og ut i oppgangen. Alle seksjoner har egne luftekanaler fra kjøkken, bad og toalett til over tak. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom yttervegg.

c Vann og avløp

Alle leiligheter skal ha egne stoppekraner for varmt og kaldt vann inne i leiligheten. Dette skal monteres etter hvert som bad/kjøkken fornyes. Kraner eller toalett som renner, piper eller bråker skal straks repareres. Installasjon av vaskemaskin og oppvaskmaskin skal gjøres forskriftsmessig. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal kun tilkobles kaldt vann. Gå aldri fra en oppvaskmaskin eller vaskemaskin som er i gang. Det må ikke kastes ting i toalettet slik at det oppstår fare for blokkering eller tetting. Det må ikke helles brennbar eller etsende væske i toalett eller utslagsvask.

d Varmeanlegg

Alle leiligheter er utstyrt med radiatoranlegg som varmes opp fra felles fyrrom i kjelleren. Vedlikehold av kraner og pakninger påhviler seksjonseier. Ved skifting eller demontering av radiatorer må vaktmester kontaktes.

e KabelTV

Gården har kabelTV-anlegg tilknyttet Get. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i anlegget.

f Porttelefon

Alle leiligheter er tilkoblet porttelefonsystemet. Det er ikke tillatt å demontere eller gjøre inngrep i systemet. Ved oppussing etc. må vaktmester tilkalles for flytting eller demontering.

g Skader og feil

Ved lekkasje eller vannskade skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle vaktmesteren. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal vaktmester og styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal vaktmester straks kontaktes og styret underrettes.

V Indre orden

a Bruk av balkongen

Balkongen skal holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Husk at balkongene er rømningsvei i tilfelle brann. Snø skal fjernes fra balkongen etter hvert snøfall. Saltstrøing på balkongen er ikke tillatt. Sluket på balkongen skal holdes åpent. Tepperisting eller banking av tøy fra balkongen er ikke tillatt. Grilling på balkongen er forbudt. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt.

Røyking. Ved røyking på balkongen må det påses at ikke aske og sneiper kastes ut over balkongkanten. Dette kan forårsake brann og sviskader på balkonger og markiser under. Blomsterkasser etc. skal monteres på innsiden av balkongen. Utstyr på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten. Høylydt prating etc. på balkongen høres meget godt av alle naboer.

b Søppel

Søppel skal kildesorteres etter forskrifter fra Oslo kommune. Sameiet har beholdere for papir og restavfall. Med restavfall menes normalt husholdningsavfall. Spesialavfall skal leveres på mottak bestemt av kommunen. Defekte møbler, madrasser, utrangert sportsutstyr e.l. skal ikke settes i kjellerganger og trappehus og den enkelte må selv besørge dette fjernet. Søppel etc. i forbindelse med ut- eller innflytting er ikke husholdningssøppel og må ikke legges i sameiets søppelkasser. Søppel skal ikke settes ut i trappegangen. Søppelposer skal knyttes igjen slik at søppel ikke faller ut.

Juletre. Brukt juletre kan kastes fra balkongen og ut i hagen. OBS: Pass på at ingen får treet i hodet. *(Det er bedre for vaktmesteren å plukke treet opp fra hagen enn å rengjøre heis og trappegang for barnåler).*

c Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe eller skade for andre beboere. Dyr som luftes, skal føres i bånd på sameiets område og ekskrementer skal fjernes. Det skal ikke kastes ut mat fra balkongen, pga. rotte- og dueproblemer. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på balkongen.

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

Vaskemaskiner kan benyttes alle dager, også lørdag og søndag, mellom kl. 07.00 og 20.30. Gå aldri fra en oppvaskmaskin eller vaskemaskin som er i gang.

Vaskeri. Se egne regler

e Renhold

Normal vasking og rengjøring av trapper, heis og inngangsparti utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

Det vaskes fra 1-4 etg. hver uke og fra 5-8 etg. hver 3. uke. Rengjøring under egen dørmatte er beboers ansvar. Den som søler eller skitner til i oppgangen er pliktig til å rengjøre etter seg.

f Oppussing

Oppussing skal varsles naboer med oppslag i oppgangen. Oppslaget skal inneholde informasjon om arbeidets art, når arbeidet skal skje og kontaktinformasjon (telefonnummer eller epost adresse) til eier.
Søppel og avfall i forbindelse med oppussing skal ikke legges i sameiets søppelkasser, men må leveres til mottak godkjent av Oslo kommune. Ved bruk av avfallscontainer må denne plasseres etter avtale med vaktmester. Avfallscontainere for oppussing skal ikke stå på sameiets område på off. fri- og helligdager. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgang eller område foran inngangsdør til lagring av byggematerialer eller søppel.

Større oppussingsarbeider som går ut over en uke, og medfører lengre perioder med banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid skal etter den første arbeidsuken bare skje i tiden kl. 07.00-17.00 fra og med mandag til og med lørdag.

Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres. Ved oppussing som medfører endring av bygningskonstruksjon eller inngrep i røropplegg, må styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men ønsker å registrere endringsarbeider.

Seksjonseier skal selv undersøke om arbeidet er i henhold til byggeforskriftene. Ved arbeider på bad skal våtromsnormen følges.

g Håndtering av skader, feil og lekkasje.

Ved lekkasje eller vannskade skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle vaktmester. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal vaktmester og styret kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal vaktmester straks kontaktes og styret underrettes.

Synlig lekkasje på kjøkkengulv, i baderom. Sjekk om avløp og sluk er tilstoppet, eller trenger rens.

Fuktskader i tak. Lekkasje kan registreres som fukt- og vannskade i taket på bad, stue eller gang. Det kan da være lekkasje fra sluk og avløp i seksjonen over, noe som vil være usynlig for denne seksjonseier da disse rørene ligger støpt i gulv/tak ut til forgreningspunktet for fellesavløpet. Kontakt nabo under/over og vaktmester for å finne ut av skadeårsak og omfang.

VI Ytre orden

a Søppel

Vi bør alle bidra til at vi har et rent og ryddig uteområde.

Avfallsbeholderne er beregnet for husholdningssøppel. Annen søppel skal ikke settes ved siden av avfallsbeholderne.

b Bilparkering

Parkering for beboere skal skje på oppmerkede reserverte plasser, se egne regler. Parkering av biler langs fortau eller langs sykkelparkering er ikke tillatt.

c Sykkelparkering

Sykkelparkering skal skje på områder som er avsatt til det. Sykler skal ikke settes opp mot husveggen. Sportsutstyr og barnevogner etc. må ikke settes i fellesrom som har andre formål, eller i trappeoppganger, slik at de er til hinder for rømningsveier.

d Bruk av uteområdet

Vi har fått et uteområde som vi kan være stolte av. Derfor bør alle bidra til at dette blir en trivselsoase for oss. Etterlat uteområdet slik du ønsker å finne det. Ta med alt søppel.

Grilling på uteområdet er tillatt. Vis hensyn ved bruk av grill, slik at leilighetene ikke blir fylt av røyk. Engangsgrill er forbudt.

Hvis vi alle forsøker å vise hensyn, får vi et bedre bomiljø.

* * *

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.08.2006.
Endret på ordinært sameiermøte 19.04.2017.

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Hensyn og toleranse

Hensyn og toleranse er vesentlige begreper i alt samvær med andre mennesker. Når man bor i blokk, er det nødvendig. Det er derfor viktig at det utvises hensyn og omtanke. Disse reglene er laget for å skape trivsel og en bevisstgjøring av nødvendige felles kjøreregler for godt naboskap.

II Generelt

a Informasjon

All informasjon fra styret eller forretningsfører til seksjonseiere / beboere betraktes som riktig avgitt når den er lagt i leilighetens postkasse. Dersom informasjon ønskes sendt til annen adresse, må dette meddeles styret skriftlig. Oppslag på oppgangens oppslagstavle gjelder alle som bor i oppgangen. Styret kan komme med ekstra pålegg eller instrukser dersom situasjonen tilsier dette. Disse blir gitt ved oppslag eller lagt i postkassene. Enhver som bor i huset er forpliktet til å kjenne til og overholde ordensreglene.

b Ro i huset

Det er viktig å huske at vi bor i et hus hvor all lyd og støy forplanter seg gjennom konstruksjonen.

Det skal være ro i huset mellom kl. 21.00 og kl.07.00 på hverdager, på lørdager etter kl. 17.00, og på søndager, helligdager og off. fridager.

Radio, tv-apparater og musikkanlegg skal være dempet slik at naboene ikke forstyrres. Leking skal ikke foregå i oppganger, heiser, kjellere eller vaskeri. Festligheter som forventes å vare ut over den tid det skal være stille i huset, skal varsles naboer med oppslag. Overdreven festing anses som brudd på ordensreglene. Det skal alltid vises hensyn overfor andre beboere.

c Låsing

Alle ytterdører, dører til vaskeriet og kjellerdører skal alltid være låst og stengt. Ukjente personer skal ikke slippes inn i huset.

d Utleie

Seksjonseier er ansvarlig for alt som skjer i vedkommendes leilighet, og vil være den som mottar klager på brudd på ordensreglene fra sameiets styre.

Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert ordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere.

e Melding om hvem som bor i leiligheten

Styret skal ha skriftlig beskjed om hvem som leier og bor i leiligheten. Dersom flere bebor leiligheten sammen, skal styret ha navn på alle beboere med telefonnr.

f Inn- og utflytting

Inn- og utflytting skal ikke foregå i de perioder som det skal være ro i sameiet. Se pkt. II. b.

Skader på heis, dører, vegger eller trappeoppgang som forårsakes av leietagere eller hjelpere som disse har ved inn- og utflytting, må dekkes av seksjonseier. Søppel ved ut- eller innflytting, se pkt. V.b. Nye skilter for postkasse og ringeklokke kjøpes av vaktmesteren.

g Fremleie er forbudt

Med fremleie menes at en leier ikke kan videreutleie noe han/hun selv har leiet.

h Mislighold av ordensreglene

Klager over mislighold av ordensreglene skal leveres skriftlig til styret. Styret kan, dersom forholdene ikke utbedres eller en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kreve seksjonen solgt, se § 21 i vedtektene.

III Vedlikehold

a Vinduer og balkong

Vedlikehold av vinduer, herunder maling på utsiden, påhviler seksjonseieren. Innvendig vedlikehold på balkongen påhviler seksjonseieren.

Fargekoder (NCS kode):

- Vinduer utvendig: S6020 Y.
- Beslag topp rekkverk og under vinduer: S1030Y.
- Markiseduk: grønn 004,
- Fasade : S2020Y

b Markiser

Markiseduk skal ha farge grønn 004. Vedlikehold av markiser påhviler seksjonseier. Ved montering av nye markiser eller andre gjenstander på balkongene / balkongtaket, må vaktmester kontaktes for monteringsanvisning. Dette for å unngå skader på det katodiske systemet.

c Peis

Alle peiser er utstyrt med eget pipeløp til over tak. Det er en fordel at spjeldet holdes stengt når peisen ikke er i bruk.

d Inngangsdører til leilighetene

Inngangsdørene skal være i pakt med gårdens standard: tredører med hvite karmer.

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal finnes i alle leiligheter. Håndslukkere skal plasseres lett synlig. Det er eiers ansvar at dette holdes i orden til enhver tid, og at beboere er opplært i bruk av utstyret. Seksjonseier plikter å sjekke og eventuelt bytte batterier i røykvarslere minst en gang i året.

b Lufting og kjøkkenventilator

Det er ikke tillatt å lufte fra seksjonen og ut i oppgangen. Alle seksjoner har egne luftekanaler fra kjøkken, bad og toalett til over tak. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom yttervegg.

c Vann og avløp

Alle leiligheter skal ha egne stoppekraner for varmt og kaldt vann inne i leiligheten. Dette skal monteres etter hvert som bad/kjøkken fornyes. Kraner eller toalett som renner, piper eller bråker skal straks repareres. Installasjon av vaskemaskin og oppvaskmaskin skal gjøres forskriftsmessig. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal kun tilkobles kaldt vann. Gå aldri fra en oppvaskmaskin eller vaskemaskin som er i gang. Det må ikke kastes ting i toalettet slik at det oppstår fare for blokkering eller tetting. Det må ikke helles brennbar eller etsende væske i toalett eller utslagsvask.

d Varmeanlegg

Alle leiligheter er utstyrt med radiatoranlegg som varmes opp fra felles fyrrom i kjelleren. Vedlikehold av kraner og pakninger påhviler seksjonseier. Ved skifting eller demontering av radiatorer må vaktmester kontaktes.

e KabelTV

Gården har kabelTV-anlegg tilknyttet UPC. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i anlegget.

f Porttelefon

Alle leiligheter er tilkoblet porttelefonsystemet. Det er ikke tillatt å demontere eller gjøre inngrep i systemet. Ved oppussing etc. må vaktmester tilkalles for flytting eller demontering.

g Skader og feil

Ved lekkasje eller vannskade skal beboer forsøke å begrense skadeomfanget og tilkalle vaktmesteren. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal vaktmester og styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal vaktmester straks kontaktes og styret underrettes.

V Indre orden

a Bruk av balkongen

Balkongen skal holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Husk at balkongene er rømningsvei i tilfelle brann. Snø skal fjernes fra balkongen etter hvert snøfall. Saltstrøing på balkongen er ikke tillatt. Sluket på balkongen skal holdes åpent. Tepperisting eller banking av tøy fra balkongen er ikke tillatt. Grilling på balkongen er forbudt. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt.

Røyking. Ved røyking på balkongen må det påses at ikke aske og sneiper kastes ut over balkongkanten. Dette kan forårsake brann og sviskader på balkonger og markiser under. Blomsterkasser etc. skal monteres på innsiden av balkongen. Utstyr på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten. Høylydt prating etc. på balkongen høres meget godt av alle naboer.

b Søppel

Søppel skal kildesorteres etter forskrifter fra Oslo kommune. Sameiet har beholdere for papir og restavfall. Med restavfall menes normalt husholdningsavfall. Spesialavfall skal leveres på mottak bestemt av kommunen. Defekte møbler, madrasser, utrangert sportsutstyr e.l. skal ikke settes i kjellerganger og trappehus og den enkelte må selv besørge dette fjernet. Søppel etc. i forbindelse med ut- eller innflytting er ikke husholdningssøppel og må ikke legges i sameiets søppelkasser. Søppel skal ikke settes ut i trappegangen. Søppelposer skal knyttes igjen slik at søppel ikke faller ut.

Juletre. Brukt juletre kan kastes fra balkongen og ut i hagen. OBS: Pass på at ingen får treet i hodet. *(Det er bedre for vaktmesteren å plukke treet opp fra hagen enn å rengjøre heis og trappegang for barnåler).*

c Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe eller skade for andre beboere. Dyr som luftes, skal føres i bånd på sameiets område og ekskrementer skal fjernes. Det skal ikke kastes ut mat fra balkongen, pga. rotte- og dueproblemer. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på balkongen.

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

Vaskemaskiner kan benyttes alle dager, også lørdag og søndag, mellom kl. 07.00 og 20.30. Gå aldri fra en oppvaskmaskin eller vaskemaskin som er i gang.

Vaskeri. Se egne regler

e Renhold

Normal vasking og rengjøring av trapper, heis og inngangsparti utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

Det vaskes fra 1-4 etg. hver uke og fra 5-8 etg. hver 3. uke. Rengjøring under egen dørmatte er beboers ansvar. Den som søler eller skitner til i oppgangen er pliktig til å rengjøre etter seg.

f Oppussing

Oppussing skal varsles naboer med oppslag i oppgangen. Søppel og avfall i forbindelse med oppussing skal ikke legges i sameiets søppelkasser, men må leveres til mottak godkjent av Oslo kommune. Ved bruk av avfallscontainer må denne plasseres etter avtale med vaktmester. Avfallscontainere for oppussing skal ikke stå på sameiets område på off. fri- og helligdager. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgang eller område foran inngangsdør til lagring av byggematerialer eller søppel.

Større oppussingsarbeider som går ut over en uke, og medfører lengre perioder med banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid skal etter den første arbeidsuken bare skje i tiden kl. 07.00-17.00 fra og med mandag til og med lørdag.

Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres. Ved oppussing som medfører endring av bygningskonstruksjon eller inngrep i røropplegg, må styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene. Styret har ikke godkjennelsesrett, men ønsker å registrere endringsarbeider.

Seksjonseier skal selv undersøke om arbeidet er i henhold til byggeforskriftene. Ved arbeider på bad skal våtromsnormen følges.

VI Ytre orden

a Søppel

Vi bør alle bidra til at vi har et rent og ryddig uteområde.
Avfallsbeholderne er beregnet for husholdningssøppel. Annen søppel skal ikke settes ved siden av avfallsbeholderne.

b Bilparkering

Parkering for beboere skal skje på oppmerkede reserverte plasser, se egne regler. Parkering av biler langs fortau eller langs sykkelparkering er ikke tillatt.

c Sykkelparkering

Sykkelparkering skal skje på områder som er avsatt til det. Sykler skal ikke settes opp mot husveggen. Sportsutstyr og barnevogner etc. må ikke settes i fellesrom som har andre formål, eller i trappeoppganger, slik at de er til hinder for rømningsveier.

d Bruk av uteområdet

Vi har fått et uteområde som vi kan være stolte av. Derfor bør alle bidra til at dette blir en trivselsoase for oss. Etterlat uteområdet slik du ønsker å finne det. Ta med alt søppel.

Grilling på uteområdet er tillatt. Vis hensyn ved bruk av grill, slik at leilighetene ikke blir fylt av røyk. Engangsgrill er forbudt.

Hvis vi alle forsøker å vise hensyn, får vi et bedre bomiljø.

* * *

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.08.2006,
endret på ordinært sameiermøte 25.april 2007, endret på ordinært sameiermøte 4. april 2011,
endret på styremøte 12.03.14

Oslo

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

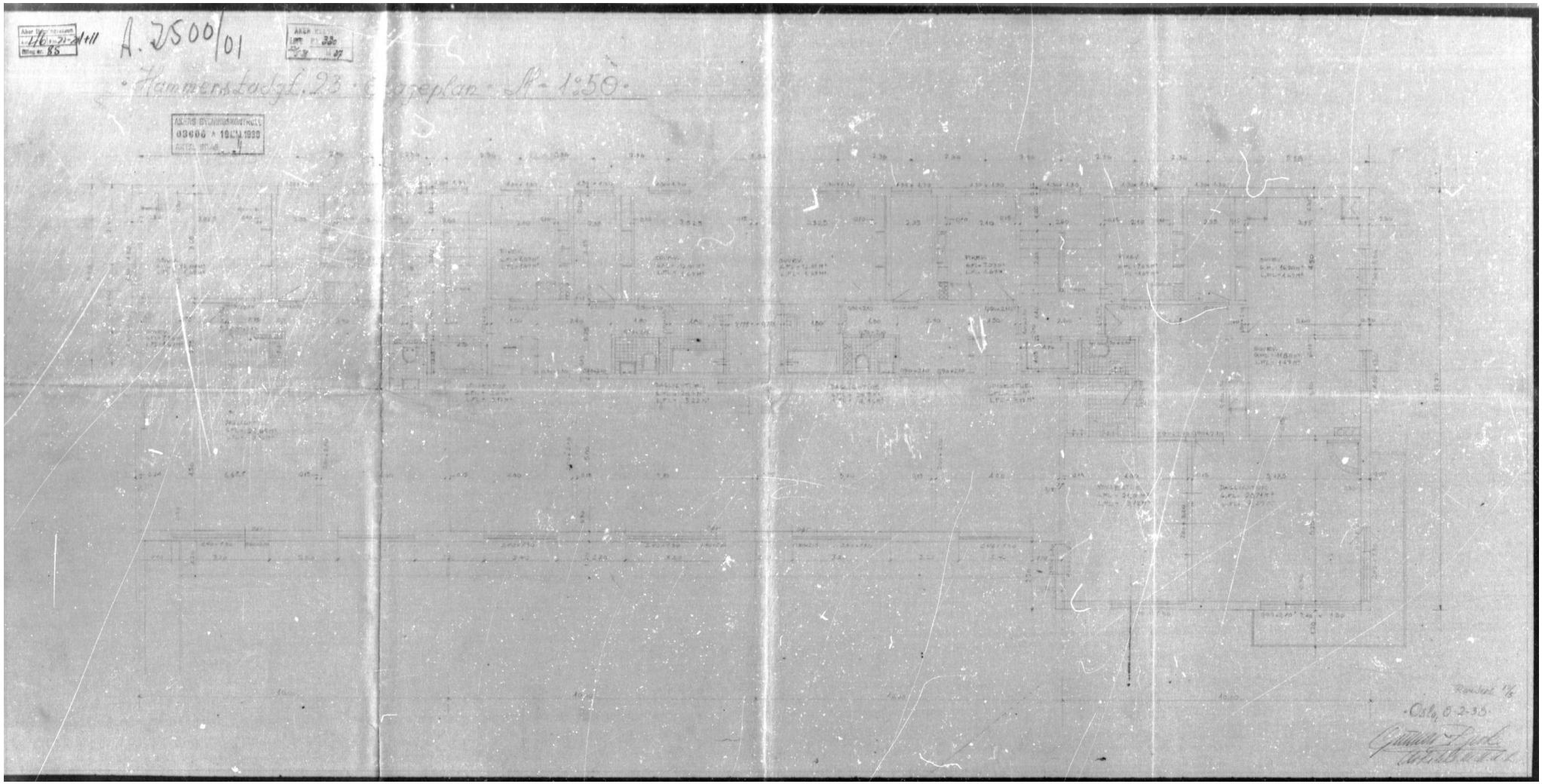
0301-46/72/0/36	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Hammerstads gate 23C 0363 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 739,00
Fakturamottaker:	Dahle Rannveig Hammerstads Gate 23 C 0363 OSLO		
Eiernavn:	Dahle Rannveig	Totalt	NOK 3 739,00

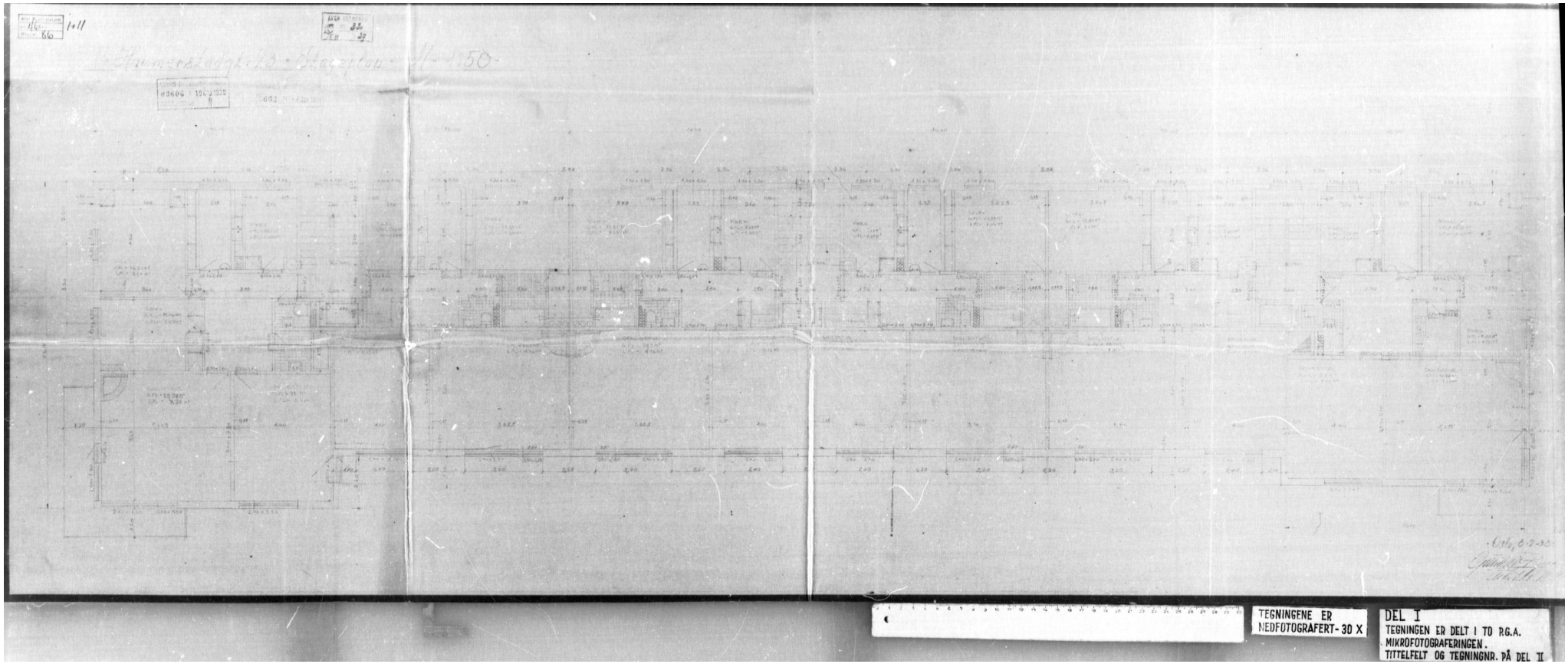
Ingen forfalte beløp

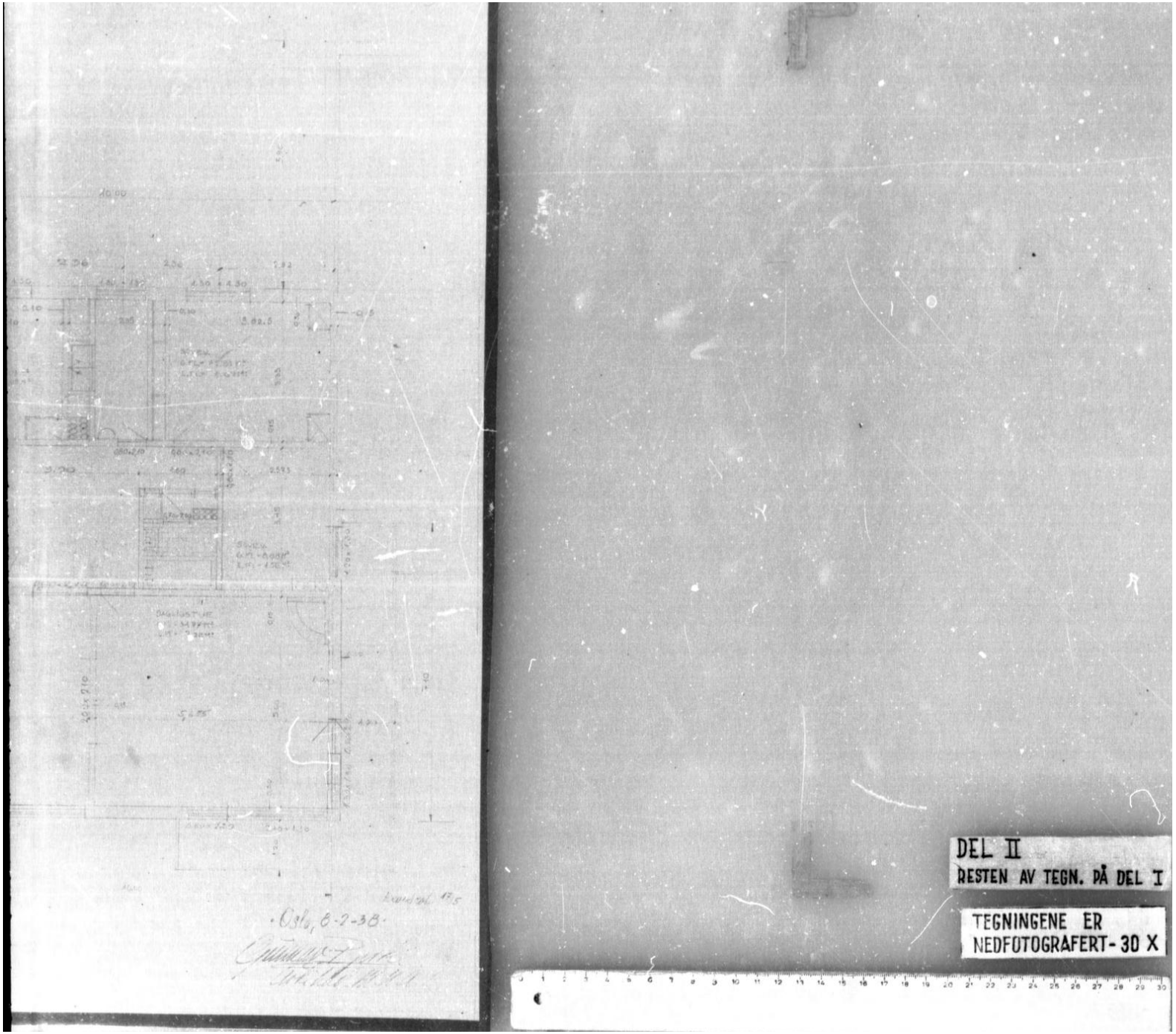
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 739,00
Totale avgifter	**3 739,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


A. 2500/01
Hammerstadtf. 23 · Lageplan · M = 1:50 ·
AKERS BYGNINGSKONTROLL
03666 A 19 MAI 1938
Oslo, 6-2-38.


TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO P.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II


DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Dato: 28.02.2020

Deres ref.: FINN KARLSEN | Vår ref.: 202000853-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vebjørn Isaksen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23C	Eiendom:	46/72/0/0
Tiltakshaver:	LAWRENCE EDMUND ROSE	Adresse:	HAMMERSTADS GATE 23 C, 0363 OSLO
Søker:	COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS	Adresse:	Harbitzalléen 2A, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Hammerstads gate 23 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, mottatt 26.02.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202000853			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1			1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Vebjørn Isaksen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LAWRENCE EDMUND ROSE, HAMMERSTADS GATE 23 C, 0363 OSLO

Meget detaljert tegnings liste mangler av Bjerke.

G.nr. 46	B.nr. 90/141
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	9230 - 1937
Dat.	14/12
Antall bilag	12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Brannsystem

Eier:
Hammerstadgaten
Th. Tillesen,
adr. Hammerstadgt. 21.

Anmelder:
arkt. Gunnar Bjerke,
adr. Kragerogate 15.

Veichefen 14/12 1937

Sted:
Hammerstadgaten 23.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei) 24/5.38.
Brandchef: "
Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
for betongarbeidet:
Ingeniør Trygve Foss.
For mur- og pussarbeidet:
Murmester Hjalmar Johansen,
Dalbakveien 13, Bryn.
For taketasjen:
Ingeniør Trygve Foss,
Rosenkrantzgt. 10.
Adr.
Veierklæring innkommet: 27/5.38
Naboerklæring —
Gebyr: 12/5.38.
Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
nr. 01710 | 18. XII 37

Faarebad
Helsehus
Boenheter
Bygg nr. e
15/12-37 K

Overrendes til bilag 1 - 11 med hensyn under henvisning

Akers Bygningskontor den 15/12-1937
A. Dahlum

AKER HELSERÅD
LØPE NR 330
37.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidssted	46/72. Hammerstadgaten 13.	Journalnr. 58/1455.	Tegn.nr. 1-.
Arbeidets art	Innredning kjølerom, garderobe og spiserom.	Innlevert 10/6-58.	
Bygningens art			
Byggherre	Svenhild Sillesen, Hammerstadgaten 13. tlf. 463266.		
Byggemelder	Ark.ne Fr. Lykke-Enger og Knut Enger, Fr. Nansens Pl. 9.		

Bygningskontrollens reg.

AHj/RS

Sendes Oslo Bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Regler for innredning av w.c.rom må følges.
Helserådets avd. for næringsmiddelkontroll bemerker:

"Rom hvor næringsmidler selges, lagres og produseres må forsynes med hensiktsmessige innredninger til luftfornyelse. (Regulerbare inntak for friskluft og avtrekk).

I utsalg og i kjøkken må det være håndvaskmuligheter (om ønskes kan utslagsvask med blandebatteri for varmt og kaldt vann nyttes som håndvask).

I delikatessekjøkken må dessuten anbringes oppvaskbenk med dobbelt oppvaskkum.
Gulv, vegger og tak skal være tette og skal likesom bord, hyller og alt annet inventar være av sådan beskaffenhet at de lett kan gjøres rene.
Ønskes ikke fliser i kjølerom, stålpusses veggene i minst 1.50 m' avstand fra stålpusset gulv. Hulkil anbringes.
Innredningsplan i målestokk 1/50 forelegges næringsmiddelkontrollen til gjennomgåelse og endelig godkjennelse."

Oslo Helseråd, den 3. juli 1958.

J. Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
012031 - 5 JUL 58
Gnr. Bnr.

A. Hjelmerud.

15000 4-58 E. A. -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Arbeidssted	46/72. Hammerstadgaten 23.	Journal nr. 58/1455.	Tegn nr. 1-.
Arbeidets art	Innredning kjøleron, gangdørobe og	Innlevert 10/6-58.	
Bygningens art	sp.rom.		26 AUG 1959
Byggherre	Svanhild Sillesen, Hammerstadgaten 23. tlf. 463266.		R. Valde
Byggmelder	Ark.ne Fr. Lykke-Enger og Knut Enger, Fr. Nansens Pl. 9.		

Bygningskontrollens reg.

AHj/AP

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
WC-rom må få ventilert forrom.
Kjøkken må få avtrekk.

Oslo helseråd, den 1. sept. 1959.

J. Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 SEP 1959

A. Hjelmerud.

15 000 4-59 R.A.

G.nr. 46 B.nr. 141
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 18

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 780 198
Dat. N.
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKER HELSERAD
Bygnings journal no. 780
19 39

angående Garnebrød og Sukkerbeker

Eier:
E. Ellefsen.
Hammersbadgt 21
adr.

Anmelder:
Wwe Ellertsen Holm
adr. Tekelergveien 4.

Sted:
Hammersbadgt 23.
Parsell nr.
av
Tomt nr.:
til
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 10/6-39.
Ferdigattest:
Påvist 16/5.1939.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandring av butikklokaler.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Hammerstadgt. 23.	**Gnr. 46, bnr. 72.**	**63/1125**

Byggherre	Ansvarshavende
Robert Maltun, Hammerstadgt. 23, Oslo 3.	**Murmester Reidar Amundsen, Ullevålsveien 39, Oslo 1.**

HB/NU.
Dato
20. november 1967.

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

Bygningsinspektør
H. Bræthen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 21.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713853-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23	Eiendom:	46/72
Tiltakshaver:	Sameiet Hammerstads gate 23 c/o Øystein Hillestad	Adresse:	Hammerstads gate 23 E, 0363 OSLO
Søker:	Mercur AS VVS Entreprenør	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Direkte Rørservice AS
Høyboveien 2
0198 OSLO

Dato: 26.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201102378-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ivar Fossåskaret	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23	Eiendom:	46/72/0/0
Tiltakshaver:	Henrik Trulsen	Adresse:	Hammerstadsgate 23, 0363 OSLO
Søker:	Direkte Rørservice AS	Adresse:	Høyboveien 2, 0198 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 23

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.09.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.09.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Henrik Trulsen, Hammerstadsgate 23, 0363 OSLO, kim@idehjornet.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 02072012**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200205234-13**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Hammerstads gate 23 A-E

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.04.2024
	202313245 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	HAMMERSTADS GATE 23C	Eiendom:	46/72/0/0
Tiltakshaver:	LAILA MALTUN	Søker:	COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hammerstads gate 23 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 14.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Dato: 28.02.2020

Deres ref.: FINN KARLSEN | Vår ref.: 202000853-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vebjørn Isaksen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23C	Eiendom:	46/72/0/0
Tiltakshaver:	LAWRENCE EDMUND ROSE	Adresse:	HAMMERSTADS GATE 23 C, 0363 OSLO
Søker:	COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS	Adresse:	Harbitzalléen 2A, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Hammerstads gate 23 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, mottatt 26.02.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202000853			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1			1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Vebjørn Isaksen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LAWRENCE EDMUND ROSE, HAMMERSTADS GATE 23 C, 0363 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 21.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713853-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23	Eiendom:	46/72
Tiltakshaver:	Sameiet Hammerstads gate 23 c/o Øystein Hillestad	Adresse:	Hammerstads gate 23 E, 0363 OSLO
Søker:	Mercur AS VVS Entreprenør	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Harbitzalléen 2A
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.04.2024
	202313245 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	HAMMERSTADS GATE 23C	Eiendom:	46/72/0/0
Tiltakshaver:	LAILA MALTUN	Søker:	COMFORTBUTIKKEN SKØYEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hammerstads gate 23 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 14.04.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Direkte Rørservice AS
Høyboveien 2
0198 OSLO

Dato: 26.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102378-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23	Eiendom:	46/72/0/0
Tiltakshaver:	Henrik Trulsen	Adresse:	Hammerstadsgate 23, 0363 OSLO
Søker:	Direkte Rørservice AS	Adresse:	Høyboveien 2, 0198 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 23

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.09.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.09.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Henrik Trulsen, Hammerstadsgate 23, 0363 OSLO, kim@idehjornet.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

AKER KOMMUNE
Bygningsinspektøren
Vestre distrikt

Kontor: Heimdalsgt. 1
Telefon Centralbord 17200.

Aker, den 20. april *1940.*

Hr. tömmerm. Th. Sillesen,

Hammerstadgaten 21.

Herved meddeles at der ved siste besiktigelse av

våningshus

på gnr. 46, bnr. 1+11, ikke blev funnet noget lovstridig.

Ferdigattest kan ikke utstedes forinnen attest er innkommet fra:

1. kloakkvesenet angående vann- og kloakkledninger,
2. veivesenet angående veien, Hageplan.
3. brandchefen angående piper. Bevidnelse fra herredsskriveren angående bruksnummersammenföining.

Eieren må sørge for at nevnte attester blir innsendt hertil snarest.

Det bemerkes imidlertid at attest for vei — punkt 2— ikke kan ventes ekspedert når veien er dekket med sne.

Undtagelse herfra kan kun skje ved henvendelse til veivesenet.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 02072012**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200205234-13**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Hammerstads gate 23 A-E

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

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

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

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

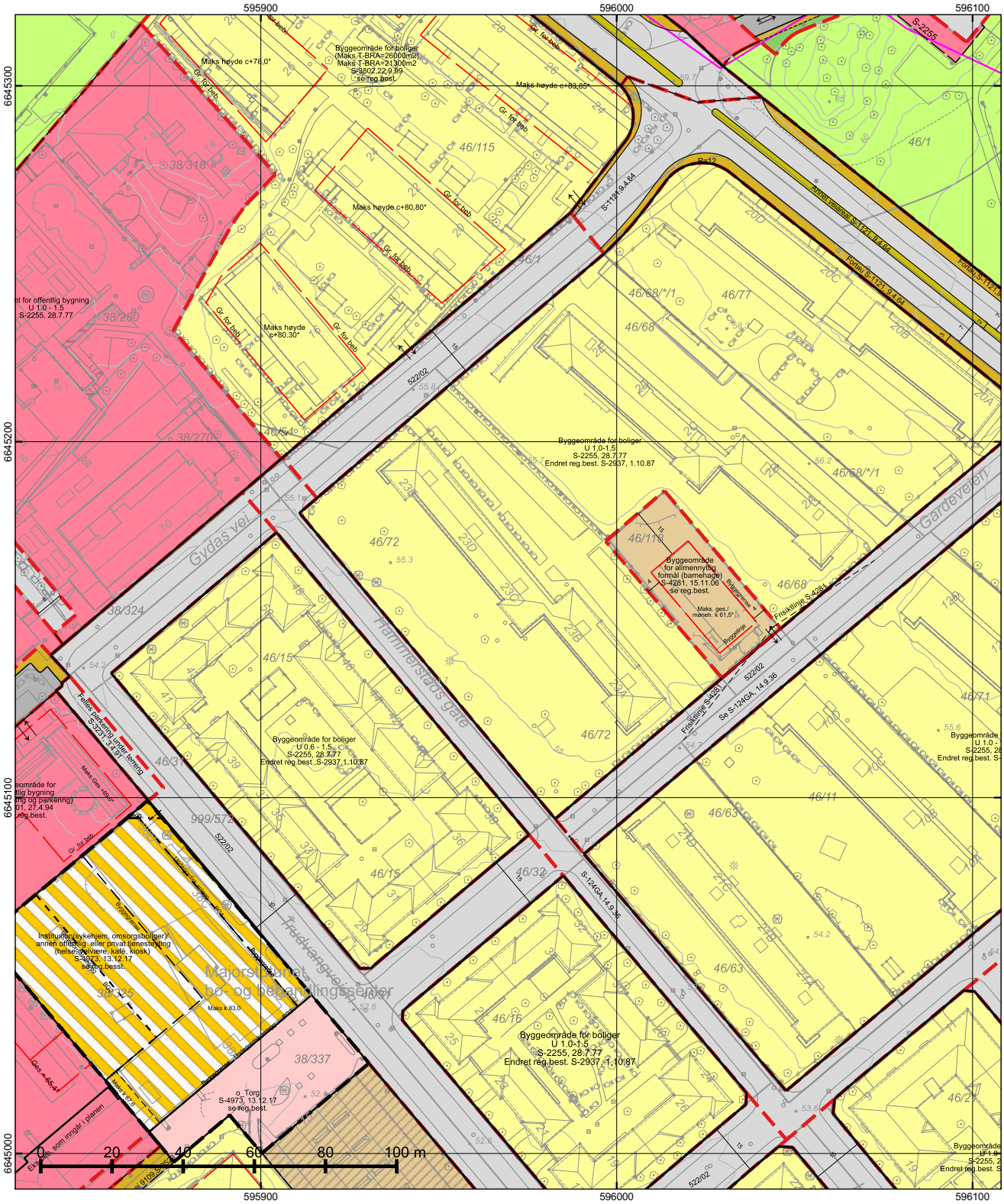
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

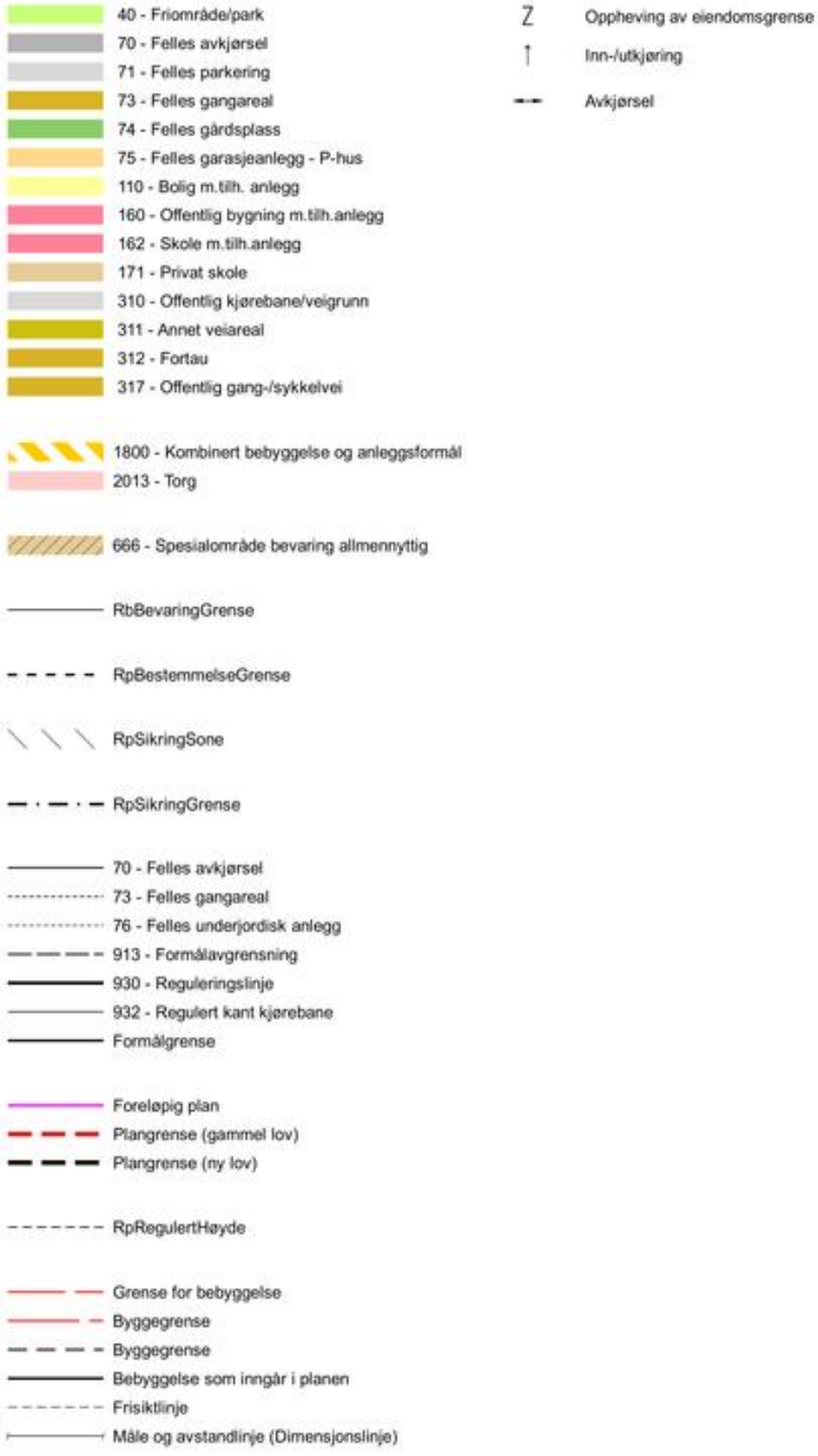
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

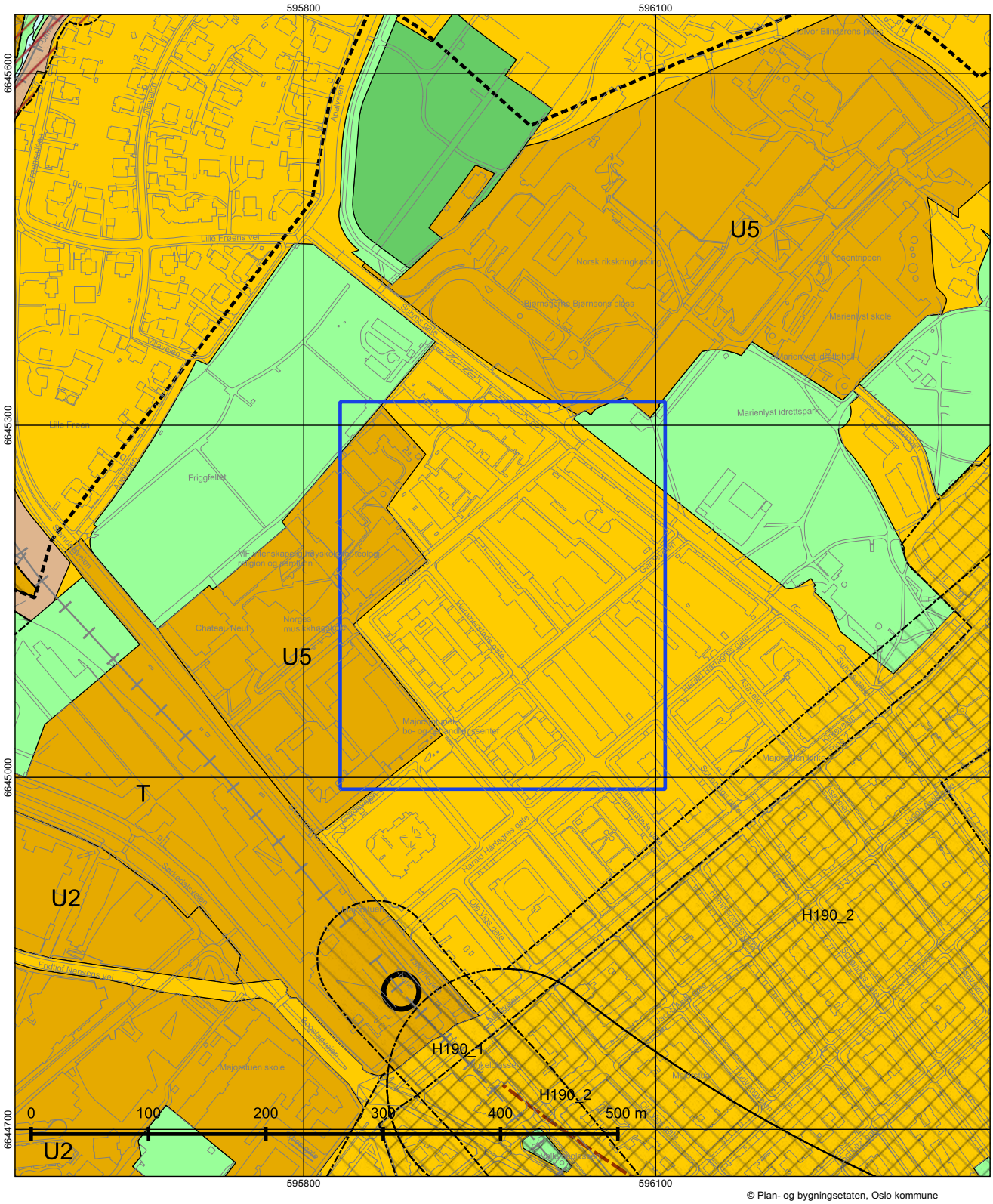
PlottID/Best.nr: 153516/ 86527272
Deres ref.:
Adresse: Hammerstads gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/72

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




595800
596100
6645600
6645300
6645000
6644700
U5
U5
T
U2
U2
H190_1
H190_2
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Lille Frøens vei
Friggfeltet
Marienlyst idrettspark
Marienlyst skole
Majorstuen skole
Majorstuen kirke
Harald Hardrådes gate
Ole Vigs gate
Sørkedalsveien
Frithjof Nansens vei
Chateau Neuf
Norges musikkhøgskole
Majorstuen bo- og forretningssenter
Norsk rikskringkasting
Blindern
Blindern
Blindern

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

52202

Ny plan for regulering af strøget mellom Blindernveien,Kirkeveien Holmenkolbanen og den prosjekterte ringbane.

52202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.09.1902
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 190200307
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

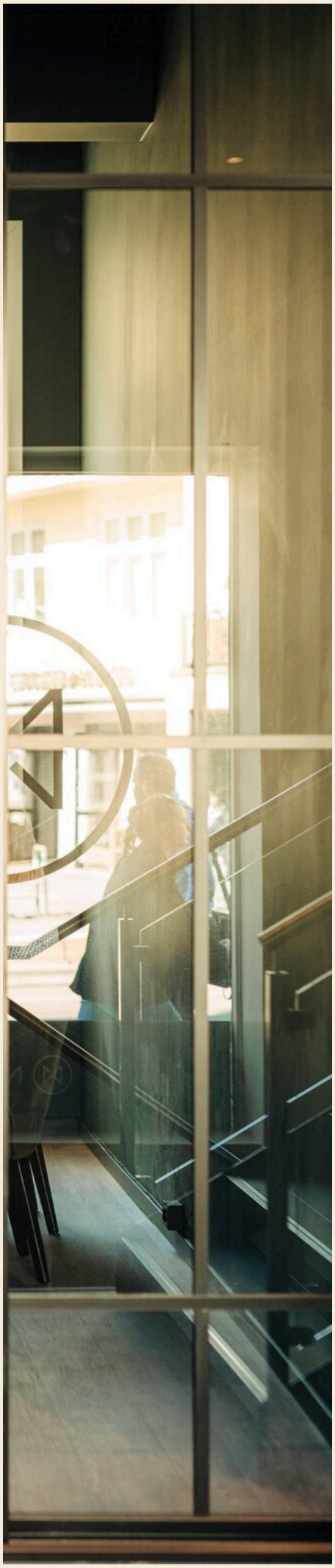
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0099/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hammerstads gate 23C 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 72, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165