

Hammerstads gate 17



Velkommen til

Hammerstads gate 17



Salgsoppgaven produsert 8. oktober 2025

Tilbaketrukket på Majorstuen

Betydelig påkostet hjørneleilighet i klassisk bygård | Gjennomgående og usjenert i høy 1 etg | Sentralt i rolig sidegate

Prisantydning	9 400 000,-
Fellesgjeld	310 152,-
Omkostninger	15 537,-
Totalpris	9 725 689,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 199,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1922

Telefon	982 02 975
E-post	v.andersen@nordvikbolig.no

Megler	Henrik Rosenberg Winsnes
Telefon	415 54 019
E-post	h.winsnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Gjennomgående 3-roms hjørneleilighet i klassisk bygård fra 1922. Høy 1. etasje med vinduer på tre sider, god takhøyde og flotte originale detaljer. Omfattende oppgradert i 2022 med bl.a. nytt bad, kjøkken fra Drømmekjøkkenet, avrettede gulv, eikeparkett og røropplegg. Lys, moderne og gjennomført, med den originale sjarmen godt bevart.

- Usjenert i høy 1. etasje
- Betydelig oppgradert 2022
- Vinduer på tre sider | Gode lysforhold
- God takhøyde, originale dører og vedkamin
- Velutstyrt Drømmekjøkken
- Lekkert bad m/ badekar
- To soverom
- Kjellerbod 17 m^2
- Loftsbod med 14 m^2 GUA
- Pipeløp rehab. 2022
- Rammetillatelse for døråpning i bærevegg
- Solrik og idyllisk bakhage
- Veldrevet aksjelag med god vedlikeholdshistorikk
- VV & fyring ink
- Ingen dok. avgift

Arealer og innhold

BRA-i:	91 kvm
BRA-e:	23 kvm
Totalt BRA:	114 kvm

Beskrivelse

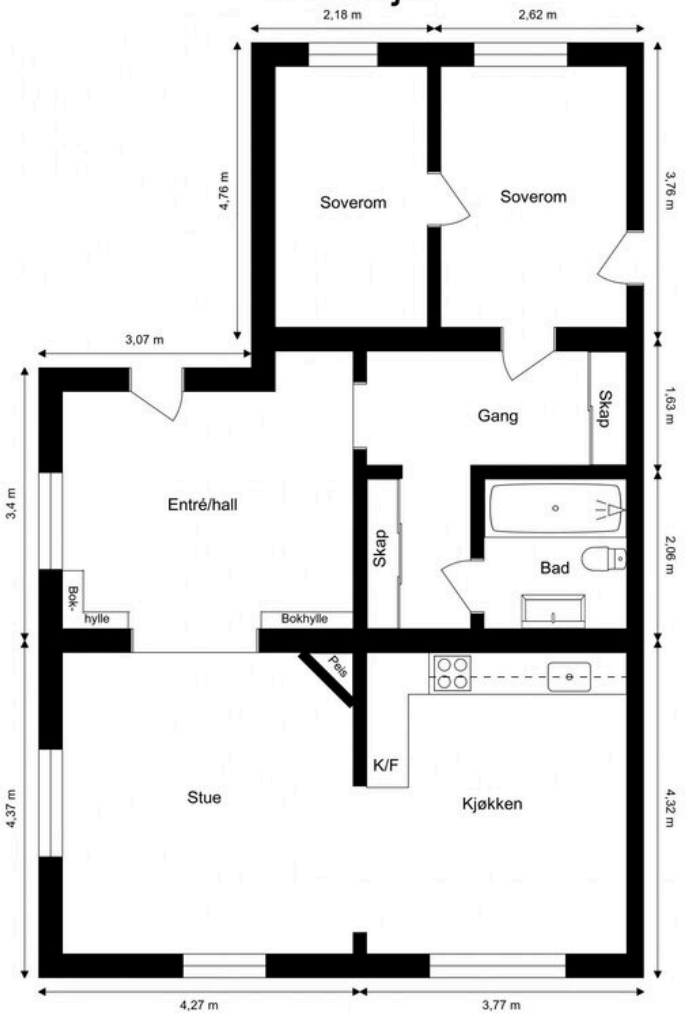
1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/hall, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 17 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Hammerstads gate 17 0363 OSLO

1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST


























JON FOSSE
SEPTOLOGIEN












svane














17

Informasjon

Hammerstads gate 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0179/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Linn Aleksandra Mydske
Tom Langerud Holmen

Kjøpesum og omkostninger
9 400 000,- (Prisantydning)
310 152,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 710 152,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 344,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
15 537,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 837,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 725 689,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 734 989,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 114 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entré/hall, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 91 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 17 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 17 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 17 kvm og en loftsbod med gulvareal på 14 kvm (6 kvm måleverdig grunnet takhøyde)

Innhold

Leiligheten inneholder entré/hall, gang, stue/kjøkken, bad og to soverom. Det medfølger en kjellerbod på ca. 17 kvm og en loftsbod med gulvareal på 14 kvm (6 kvm måleverdig grunnet takhøyde).

Standard

Entré / Hall
Stor hall med 1-stavs eikeparkett, malte veggflater og antatt originalt vindu med farget glass. Inngangsdøren ble brannsikret i 2025. Hallen er romslig og er i dag innredet som en ekstra stue med plassbygde bokhyller. Gode møbleringsmuligheter for både sofa og oppbevaringsmøblement. Via heltre dobbeltdør er det adkomst til stuen.

I gangen er det lagt opp for vaskemaskin, og skapet er tilpasset deretter. Gangen har downlights i himling og svært gode oppbevaringsmuligheter i integrerte garderobeskap med speilfronter. Lyse, pene overflater - noe som er gjennomgående i hele leiligheten. Det foreligger rammetillatelse for innsetting av dør i bærevegg mellom et av soverommene og gangen, gyldig fra 2025 og tre år fremover.

Stue:
Lys og innbydende stue med god takhøyde og vedkamin. Store vindusflater med klassisk uttrykk, sprosser og dype vinduskarmer sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. Usjenert og tilbaketrukket i høy 1. etasje, med flere meter ned til bakkeplan. Stuen har 1-stavs eikeparkett, lysmalte veggflater og gode møbleringsmuligheter. Sentralfyring med radiatorer gir jevn og lun varme, samt lavere strømkostnader.

Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2022. Blant annet ble gulvet i stue, kjøkken og hall avrettet, og veggen mellom stue og tidligere soverom ble åpnet. Nytt kjøkken ble etablert på gammelt soverom. Det ble lagt nytt gulv, og alle vegger og vinduer ble malt. På alle vinduer unntatt de med farget glass i hall, er det montert spesialtilpassede rullgardiner. Pipeløpet ble rehabilitert i regi av aksjelaget.

Kjøkken:
Tidsriktig og velutstyrt kjøkken fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet, nytt i 2022. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i eikefinér og benkeplate i kompaktlaminat med underlimt vask i rustfritt stål og nedfelt platetopp - alt i sort utførelse. Kjøkkenet er praktisk utformet og funksjonelt designet. Softclose på skuffer i underseksjon og push-åpning på overskap. Elektrisk åpner for avfallsskuff under vask. Kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn fra Electrolux er integrert i innredningen. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedetektor. Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, og sammen utgjør de et åpent og fint allrom. 1-stavs eikeparkett, stort vindu og god plass for langbord.

Bad:
Delikat, helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble pusset opp i 2022 og har et lekkert interiør med pene overflater og gjennomtenkte løsninger. Vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med helstøpt Corian-benkeplate med sømløs overgang til oppbygd servant. Badekar med glassdør og regnfallsdusj.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med 1-stavs eikeparkett og downlights i himling. Adkomst til baktrapp via ny, brannsikker bakdør. Fra hovedsoverommet er det adkomst til leilighetens andre soverom - et fint barnerom eller kontor.

I likhet med resten av leiligheten har soverommene gode lysforhold, ivaretatt av store vindusflater med spesialtilpassede rullgardiner. Det foreligger rammetillatelse for innsetting av dør i bærevegg mellom det minste soverommet og gangen, slik at soverommet kan få egen inngang. Rammetillatelsen er gyldig fra 2025 og tre år fremover.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

I 2022 gjennomgikk leiligheten en omfattende oppgradering. Blant annet ble følgende gjort:
- Avretting av gulv på kjøkken, stue og hall/gang (med avrettingsmasse)
- Omgjøring av tidligere rom med kjøkken til soverom
- Åpning av vegg mellom stue og gammelt soverom, nytt kjøkken på gammelt soverom
- Noen nye veggplater(gips) på kjøkken og soverom
- Ny eikeparkett i hele leiligheten
- Totalrenovering av bad
- Innsetting av heltre dobbeltdør med karm mellom hall og stue
- Malt alle vegger
- Malt vinduer (selv)
- Bygget bokhyller i hall (selv)
- Laget opplegg for vaskemaskin i skap i gang og tilpasset skapet
- Spesialtilpassede rullgardiner på alle vinduer unntatt det med fargede glass i hall

Sommeren 2025 ble det gitt rammetillatelse for å lage døråpning i bærevegg, direkte fra gang til det minste soverommet. Rammetillatelsen er gyldig i tre år.
2022

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:
Lomundal Bygg, i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Lomundal Bygg, i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Lomundal Bygg bygget nytt bad i 2022

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:
Rehabilitering av pipeløp i bygården, av Oslo Murermesterbedrift AS i 2022;
Brannsikring av kjeller og loft av Nordisk Brannsikring i 2022
Rehabilitering av alle balkonger i bygården av Oslo Murermesterbedrift AS i 2025

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Lomundal Bygg var totalentreprenør for totalrenovering av leiligheten i 2022

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:
Lomundal Bygg bygget nytt bad, og nytt kjøkken i samarbeid med Drømmekjøkkenet, i 2022, med nytt røropplegg i leiligheten

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar:
Kjøkken ble flyttet, en vegg ble revet og en ny bygget, for å etablere åpen kjøkkenløsning

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

Beskriv:
Vedlikehold av fjernvarmeanlegg gjennomført av Fjernvarmeleverandøren Celsio, i 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bakdøren erstattet med ny branndør, og inngangsdøren brannsikret, av VD Montasje, i 2025; felles oppgang pusset opp i 2024

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Privat måling gjennomført i 2023, resultatene er dokumentert, det fremgår at høyeste årsmiddelverdi av tre målepunkter var 160 bq/m3

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

Beskriv:
Det var skjeve gulv i deler av leiligheten ved overtakelse i 2022; gulv i kjøkken, stue og gang ble avrettet før ny parkett ble lagt av Lomundal Bygg, i 2022

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

Oppgi type rapport og årstall:
Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med salget

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra 2022

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

Beskriv:
Det foreligger rammetillatelse for innsetting av dør i bærevegg mellom et av soverommene og gangen, gyldig fra 2025 og tre år fremover

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Byggemåte

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

Utvendig:
- Koblede vinduer fra 1985 og 2008 med malte trerammer, 2-lags isolasjons-/energiglass og enkelt ytre glass. Vindu i hall antas å være fra byggeår og har farget glass.
- Brannklassifiserte entrédører mot fellesarealer

Innvendig:
- Gulv: 1-stavs parkett. Flis på bad
- Vegger: Sparklet-/malte overflater. Flis på bad
- Tak: Sparklet-/malte overflater
- Etasjeskiller er av trebjelkelag
- Mursteinspipe med eldre peisovn i stue. Pipeløpet ble rehabilitert i 2022
- Originale, hvitmalte, speilprofilerte dører

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Synlige avløpsrør er av plast
- Leiligheten har ingen ventilering foruten om åpning av vinduer.
- Vannbåren varme i vegghengte radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg
- Sikringsskap plassert i skap gang utenfor badet, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap (ikke besiktiget).
- Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ved kontroll av åpne/lukke funksjon ble det registrert at vindu på soverom og vinduer i stuen tar i karm.

Innvendig > Pipe og ildsted:
• Ildfast stein har sprekker.

Det er registrert vertikalt riss i ildfast stein i peisen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av begrenset ventilasjon i leiligheten. Det må etableres veggventiler for å bedre luftutskifting og inneklima.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja. Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Innvendig > Radon:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Forventet brukstid for radiatoranlegg (stål/aluminium radiatorer, røranlegg, fordelere og ventiler) er ca. 40–60 år. Produksjonsdato er ikke observert på rør eller radiatorer, men visuell vurdering indikerer at anlegget er over 30 år, hvilket tilsvarer omtrent halvparten av forventet brukstid.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilter er en vanlig løsning i bygårdsleiligheter, ettersom det som regel ikke er tillatt med forsert mekanisk avtrekk til byggets felles kanaler. Løsningen anses som akseptabel innenfor slike rammer, men gir likevel begrenset ventilasjon sammenlignet med direkte avtrekk til friluft.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldene teknisk forskrift.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørkeskap

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med sentralfyranlegg basert på fjernvarme som gir jevn og lun varme, samt lavere strømkostnader. Det er varmekabler på bad og peis/kamin i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha årlig strømkostnader på ca. kr. 10 284 (ca. kr. 857 i snitt pr. måned for 2024) Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 199,- pr. mnd.

Inkluderer: Fyring/varmtvann, TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, betjening av fellesgjeld, renhold, forretningsførsel, samt drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Kr. 467,- blir lagt til felleskostnadene disse månendene. Totalt kr. 1868,- for 2025.

Felleskostnadene økte sist med 10% fra 01.03.2025.

Det påløper et flyttegebyr til ny aksjonær på kr. 1250 + fakturaomkostninger kr. 94,- ved innflytting. Faktura sendes ny aksjonær.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 962 534,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 850 135,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet kabel-tv og bredbånd via Telia, som er inkludert i fellesutgiftene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Selskapets navn er AS Kirkevang. Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 80 og 82, Schøningsgate 40, 42 og 44, Harald Hårfagresgate 9 og 11 og Hammerstadsgate 17 og 19. Aksjeselskapet består av 64 leiligheter knyttet til aksjer.

Forretningsførsel er utført av Obos Eiendomsforvaltning AS. Revisor er BDO AS.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

Det påløper et flyttegebyr til ny aksjonær på kr. 1250 + fakturaomkostninger kr. 94,- ved innflytting. Gebyret skal dekke utgifter til navneskilt på postkasse og dørklokke, slitasje på oppgangen m.m. Faktura sendes ny aksjonær dersom ikke annet er avtalt.

Kirkevang AS har inngått avtaler med følgende tilbydere:
- TV og bredbånd: Telia
- Trappevask: Renhold Senter AS
- Årlig vask og service av søppelbeholdere: Niwi Miljøtiltak AS

Oppgraderinger i borettslaget de siste tre årene:

-Nye balkonger og oppussing av mur tilhørende sykkelskuret
-Byttet til brannsikre bakdører til baktrappene
-Pusset opp overflater i oppgangen til leiligheten

Følgende er er gjort i aksjelaget mellom 2004-2022:
2022 - Oppgradering av vaktmesterleiligheten i Solvang Park
2022 - Brannsikring av fellesarealer
2022 - Rehabilitering av pipeløp
2022 - Varmtvannsanlegg
2021 - Vintersikring av balkonger
2020 - Utbedring av bakhage med ny ballbinge og betongbenk
2020 - Oppgradering av det elektriske anlegget i vår leilighet i Solvang Park
2016 - Rehabilitering av avløpsledning
2015 - 2016: Bytting av dører
2015 - Utbedring av bakhage med ny sykkelbod
2015 - Etablering av nye avfallscontainere
2012 - 2013: Rehab. av fyringsanlegg/rørsystem
2012 - Nytt dørklokkesystem
2010 - Nytt tak, og malt vinduer
2004 - El-kontroll av alle leiligheter

Øvrige fremtidige prosjekter:
Etter ferdigstillelse av pågående prosjekter, er det styrets hensikt å fortsette med disse prosjektene, betinget av at gårdens økonomi tillater det:
• Utbedring av dårlig asfalt i bakgården. Prosjektet er ikke ferdigdefinert enda, men det er nærliggende å erstatte noe av det innerste asfalt med gressplen, for å øke bakgårdens grønne areal
• Fortsette med å få malt hovedoppganger, ut ifra et prinsipp om å starte med de i dårligst forfatning

• Flere av AS Kirkevang sine felles utgangsdører mot bakgården er i dårlig forfatning og må påberegnes byttet innenfor en overskuelig fremtid

Hva skjer i aksjeselskapet:
Styret opplyser om følgende pr. mail 03.10.2025:
Vi skal få byttet ut samtlige brannvarslere og slukkeapparat i alle fellesområdene, samt slukkeapparat til hver av leilighetene. I tillegg ser vi på nytt låssystem etter at det har vært innbrudd i bodene hos oss, og hvor mest sannsynlig nøkler har vært på avveie. Her driver vi nettopp å innhenter tilbud på disse tingene, så vet ikke kostnadene enda, og om det evt. vil føre til noen økning i felleskostnadene pga. at vi evt. må ta opp mer lån. Ellers er det ikke noe planlagte ting som evt. vil føre til kostnadsøkninger i nærmeste fremtid.

Utbedring av brannsikkerhet:
Styret har for øvrig med diverse oppfølgingsoppgaver knyttet til brannsikring av fellesarealer etter avvik som ble avdekket i 2019. Fortsatt utestående avvik er innstallering av hoveddører med brannklasse B30 til leiligheter. Samtlige aksjeeiere må skifte ut døren, eller dokumentere at eksisterende dør oppfyller kravene. Inngangsdøren til denne leiligheten ble brannsikret, av VD Montasje i 2025.

Se vedlagt årsberetning, innkalling og protokoll for mer informasjon.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 310 152,-pr. 30.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208497146
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 23 394 784,00
Innfrielsesdato: 28.02.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 30.09.2025.

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må aksjelaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208497146
Restsaldo: 310 152,59
Kapitalkostnader: 1 969,74
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 310 152,59,- pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 23 695,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -553 552,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 70 000,-

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Husdyrhold skal meldes til styret.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården og eier må påse at hunden ikke gjør fra seg i bakgården. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 397774

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 527 kvm (Eiertomt)
Aksjelagets fellesateal er velstelt, samt pent opparbeidet med plen, trær, prydbusker mot gaten og flaggstang. Det er hellelagte internveier og asfalterte arealer. Fin lekeplass med lekeapparater, ballbinge og felles sittebenker. Det store sykkelskuret ble etablert i 2019. Det er smijernsport inn til gårdsrommet.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Selger opplyser at det ble gjennomført privat måling i 2023. Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hammerstads gate 17 har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen, i en hyggelig enveiskjørt sidegate mellom Kirkeveien og Harald Hårfarges gate. Det er kun få minutters gange til Bogstadveien, en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av Oslos fasiliteter og bydeler. Kafeer, nisjebutikker, dagligvare og servicetilbud finnes rett utenfor døren. Det er i tillegg gangavstand til Bygdøy allé og Frogner, kjent for sjarmerende fortauskafeér, restauranter, spesialbutikker og livlig byliv.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig Bondens Marked med et rikt utvalg av lokalprodusert mat og drikke. Kjent for mange er også det tradisjonsrike lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet – et populært samlingspunkt for byens beboere siden 1989.

Offentlig kommunikasjon er svært godt dekket: det er ca. 200 meter til busstopp i Kirkeveien (linje 20 og 28), og ca. 300 meter til Majorstuekrysset som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med trikk, T-bane og buss – med forbindelser i alle retninger.

Det er kort vei til Stensparken, Uranienborgparken og ikke minst vakre Frognerparken med Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og store grøntområder – perfekt for trilleturer, parkliv og trening. I nærområdet finnes også kino, fotballbaner, lekeplasser, skøytebane og tennisanlegg.

Majorstuen byr på et bredt utvalg av treningssentre og velværetilbud – SATS finner du på både Fagerborg, Bislett, Colosseum Park og Solli plass. På Bislett stadion kan du løpe både ute og inne, mens Fresh Fitness ligger i Bogstadveien og Barry's Bootcamp i Parkveien. Eksklusive Artesia med spa og treningstilbud ligger i Majorstuveien. For tur- og friluftsglade er det kort vei med kollektivtransport til både Sognsvann og Frognerseteren, med milevis av løyper hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 24.11.2022 for rehabilitering av skorsteiner.

Lovlighet:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger byggemeldte tegninger stemplet av Bygningskontrollen i 1922. Det er gjort enkelte endringer i planløsning og rombruk sammenlignet med dagens løsning. Opprinnelig var kjøkkenet plassert der hovedsoverommet er i dag, mens dagens kjøkken tidligere var et soverom. I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue åpnet opp. Øvrige deler av planløsningen samsvarer med de opprinnelige tegningene.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst fra offentlig gate via smijernsport til bakgården
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2255 / S-2937.

Pågående byggesaker i området:
Hammerstads Gate 17, Kirkeveien 80 82 og Schønings Gate 40 42 - Utskifting av dører mellom bitrapper og leiligheter
Saksnummer: 202555327 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555327

Hammerstads gate 19, Harald Hårfagres gate 9 og 11, og Schønings gate 44 - Utskifting av dører mellom bitrapper og leiligheter
Saksnummer: 202555326 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555326

Schønings gate 42 - åpning i bærevegg
Saksnummer: 2025/07210 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202507210

Trudvangveien 7-15 og Hammerstads gate 16-22 - Riving og oppføring av balkonger og fasaderehabilitering
Saksnummer: 202557043 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202557043

Pågående plansaker i området:
Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718902

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/20:
30.06.1922 - Dokumentnr: 901098 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

15.12.1922 - Dokumentnr: 901099 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

05.05.1922 - Dokumentnr: 900264 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:46 Bnr:10

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 428,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 181 438,- 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 7. november 2025

Ansvarlig megler

Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Ansvarlig megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

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).

Vedlegg

Hammerstads gate 17

Hammerstads gate 17

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	15 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	15 min 1.3 km

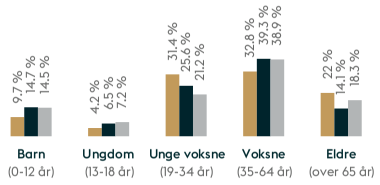
Offentlig transport

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.7 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	3 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	5 min
Marienlyst kunstgressbane	6 min
Synergy	5 min
Artesia Trening	6 min

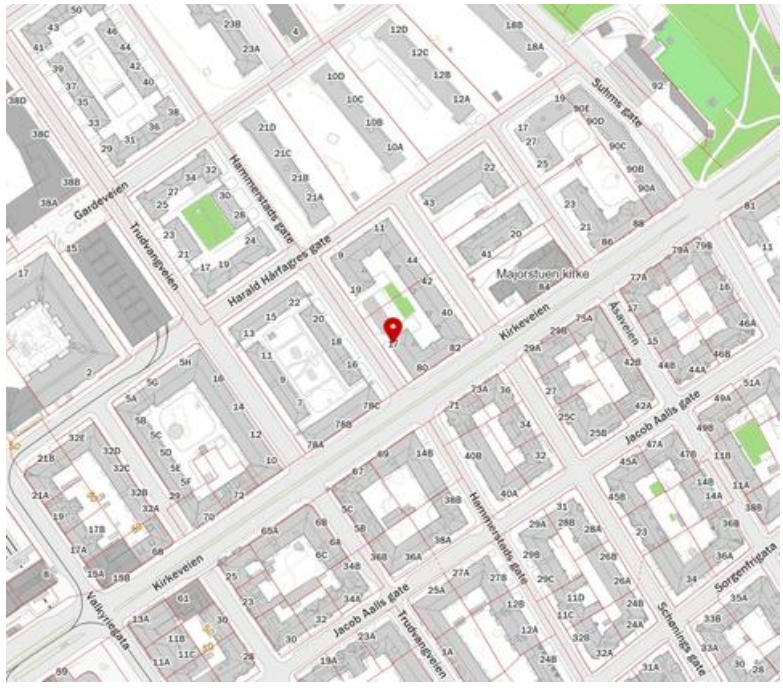
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 20
Aksjenummer 745-759

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 05.10.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1236 **Referansenummer:** FL3232

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms leilighet som ble betydelig oppusset i 2022. Oppussingen omfattet blant annet flytting av kjøkkenareal og montering av kjøkken fra Drømmekjøkkenet, nytt bad med flislagte overflater, oppretting av gulv i oppholdsrom, legging av ny 1-stavs parkett, nytt røropplegg m.m.

Leiligheten ligger i 1. etasje i en klassisk bygård fra 1922 som strekker seg over 4 etasjer pluss kjeller og loft.
Grunnmuren/kjellervegger er oppført i mur -/betongkonstruksjoner. Ytterveggene er av pusset og malt tegl. Taket er utformet som et tradisjonelt valmet tak. Taket er tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå). Adkomst til leiligheten skjer via felles oppgang fra bakgården. Det medfølger en kjellerbod på ca 17 kvm og en loftsbod med gulvareal på 14 kvm (6 kvm måleverdig grunnet takhøyde)

Leilighetens planløsning består av entré/hall, 2 soverom, bad og stue/kjøkken. Takhøyden i stuen er 2,75 meter. Leilighetens varmekilder er radiatorer, gulvvarme på bad og peisovn i stue. Leiligheten fremstår med høy standard på overflater, innredning og utstyr. Det er imidlertid registrerte avvik ved befaring, hovedsaklig knyttet til alder og forskrifter. Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler, og må leses i sin helhet for å gi et korrekt bilde av boligens tekniske tilstand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har koblede vinduer fra 1985 og 2008 med malte trerammer, 2-lags isolasjons-/energiglass og enkelt ytre glass.
Vindu i hall antas å være fra byggeår og har farget glass.

Leiligheten har brannklassifiserte entrédører mot fellesarealer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad.
Vegger: Sparklet-/malte overflater, flis på bad.
Tak: Sparklet-/malte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med eldre peisovn i stue. Pipeløpet ble rehabilitert i 2022.
Bygget har betongtrapper med malte trinn. Rekkverket er av smijern med håndløper i treverk.
Leiligheten har originale, hvitmalte, speilprofilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2022i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er spaklet-/malt med innfelte downlights. Badet har innredning med helstøpt benkeplate (corian) med sømløs overgang til oppbygd servant. Veggmontert toalett og badekar med sprutvegg og matt svart dusjarmatur. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres naturlig via en oppdpriftsvetil i himlingen og en tilluftsspalte under dørbladet.

Vaskemaskin er plassert skjult i plassbygd skap i gangen. Det er montert lekkasjedetektor på gulvet i skapet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet har innredning med glatte eike-finér fronter og benkeplate i svart kompaktlaminat med underlimt vask i rustfritt stål og nedfelt platetopp. Det er integrerte hvitevarer fra Electrolux, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedetektor.

Det er elektrisk åpner for avfallsskuff under vask, softclose på skuffer i underseksjon og push-åpning på overskap.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himlingen på bad.
Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har ingen ventilering foruten om åpning av vinduer.
Vannbåren varme i vegghengte radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Sikringsskap plassert i skap gang utenfor badet, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap (ikke besiktiget).
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Arealer Gå til side

Gå til side

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

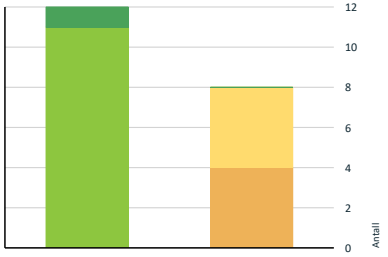
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger stemplet av Bygningskontrollen i 1922. Det er gjort enkelte endringer i planløsning og rombruk sammenlignet med dagens løsning. Opprinnelig var kjøkkenet plassert der hovedsoverommet er i dag, mens dagens kjøkken tidligere var et soverom. I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue åpnet opp. Øvrige deler av planløsningen samsvarer med de opprinnelige tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

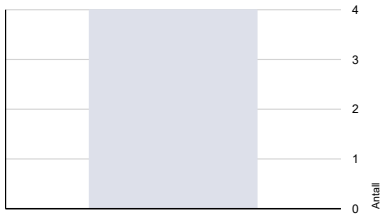
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1922

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Sameiet beskrives av eier som veldrevet og frempå mtp på vedlikehold og oppfølgning. Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Rehabilitering av pipeløp i bygården, av Oslo Murermesterbedrift AS i 2022; brannsikring av kjeller og loft av Nordisk Brannsikring i 2022; rehabilitering av alle balkonger i bygården av Oslo Murermesterbedrift AS i 2025
Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Lomundal Bygg var totalentreprenør for totalrenovering av leiligheten i 2022
Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Lomundal Bygg bygget nytt bad, og nytt kjøkken i samarbeid med Drømmekjøkkenet, i 2022, med nytt røropplegg i leiligheten
Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Kjøkken ble flyttet, en vegg ble revet og en ny bygget, for å etablere åpen kjøkkenløsning
Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Vedlikehold av fjernvarmeanlegg gjennomført av Fjernvarmeleverandøren Celsio, i 2024
Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Bakdøren erstattet med ny branndør, og inngangsdøren brannsikret, av VD Montasje, i 2025; felles oppgang pusset opp i 2024
Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Det var skjeve gulv i deler av leiligheten ved overtakelse i 2022; gulv i kjøkken, stue og gang ble avrettet før ny parkett ble lagt av Lomundal Bygg, i 2022
Modernisering	Kommentar fra eiers egenerklæring: Det foreligger rammetillatelse for innsetting av dør i bærevegg mellom et av soverommene og gangen, gyldig fra 2025 og tre år fremover.

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

Tilstandsrapport

Leiligheten har koblede vinduer fra 1985 og 2008 med malte trerammer, 2-lags isolasjons-/energiglass og enkelt ytre glass.
Vindu i hall antas å være fra byggeår og har farget glass.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ved kontroll av åpne/lukke funksjon ble det registrert at vindu på soverom og vinduer i stuen tar i karm.

Vinduer fra 1985 har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:

-Vinduer som tar i karm må justeres for å lukke avviket.

-Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

TG 1 Dører

Leiligheten har brannklassifiserte entrédører mot fellesarealer.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Sparklet-/malte overflater, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malte overflater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
9mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
4mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt og må forventes. Det er registrert lokale ujevnheter, men disse er innenfor standardens krav til godkjente måleavik.





TG 2 Radon

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er foretatt privat radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av radonnivå i egen bolig, men tiltak kan være hensiktsmessig for å sikre et trygt og godt innemiljø.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med eldre peisovn i stue. Pipeløpet ble rehabilitert i 2022.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Det er registert vertikalt riss i ildfast stein i peisen.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ildfast stein må byttes for å lukke avviket.

Innvendige trapper

Bygget har betongtrapper med malte trinn. Rekkverket er av smijern med håndløper i treverk. Trappen ligger i fellesareal og er kun beskrevet, ikke vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har originale, hvitmalte, speilprofilerte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2022i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er spaklet-/malt med innfelte downlights. Badet har innredning med helstøpt benkeplate (corian) med sømløs overgang til oppbygd servant. Veggmontert toalett og badekar med sprutvegg og matt svart dusjarmatur. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres naturlig via en oppdpriftsvetil i himlingen og en tilluftsspalte under dørbladet.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

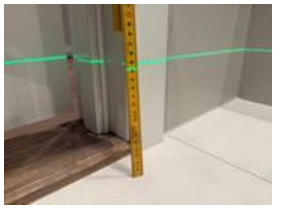
Veggene er flislagt, taket er av sparklet-/malt gips med innfelte downlights.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med termostatstyrte varmekabler.

Fall/hellning på gulv er tilfredstillende iht dagens krav.





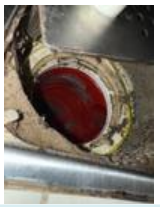
ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid. Tilgang til sluk er noe begrenset via inspeksjonsluke.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med helstøpt benkeplate med sømløs overgang til oppbygd servant. Veggmontert toalett og badekar med sprutvegg og matt svart dusjarmatur.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via oppdriftsventil i himlingen og tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk fra badet. Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot naboleilighet eller fellesarealer. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet har innredning med glatte eike-finér fronter og benkeplate i svart kompaktlaminat med underlimt vask i rustfritt stål og nedfelt platetopp. Det er integrerte hvitevarer fra Electrolux, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjedetektor.

Det er elektrisk åpner for avfallsskuff under vask, softclose på skuffer i underseksjon og push-åpning på overskap.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokeplaten.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilter er en vanlig løsning i bygårdsleiligheter, ettersom det som regel ikke er tillatt med forsert mekanisk avtrekk til byggets felles kanaler. Løsningen anses som akseptabel innenfor slike rammer, men gir likevel begrenset ventilasjon sammenlignet med direkte avtrekk til friluft.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i himlingen på bad.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har ingen ventilering foruten om åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av begrenset ventilasjon i leiligheten. Det må etableres veggventiler for å bedre luftutskifting og inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i vegghengte radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

Forventet brukstid for radiatoranlegg (stål/aluminium radiatorer, røranlegg, fordelere og ventiler) er ca. 40–60 år. Produksjonsdato er ikke observert på rør eller radiatorer, men visuell vurdering indikerer at anlegget er over 30 år, hvilket tilsvarer omtrent halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget ligger under sameiets vedlikeholdsansvar utbedring/utskifting forutsettes ivaretatt av sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i skap gang utenfor badet, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap (ikke besiktiget).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers periode, og for disse foreligger samsvarserklæring. Utover dette er omfang og utførelse usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon for tidligere arbeider.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet.
   Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter
   (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknisk forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

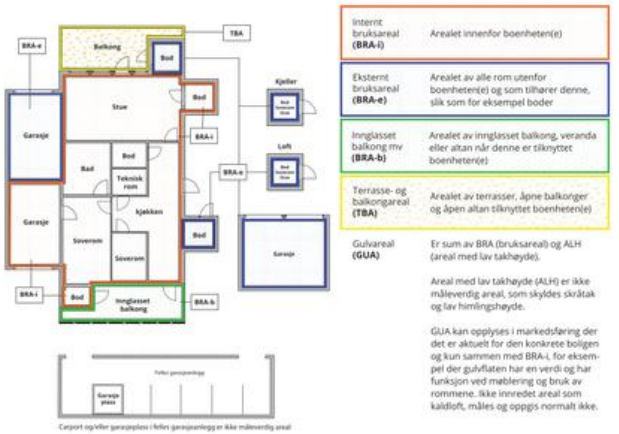
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	91			91	
Loft		6		6	
Kjeller		17		17	
SUM	**91**	**23**			
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, entré/hall, gang, stue/kjøkken, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger stemplet av Bygningskontrollen i 1922. Det er gjort enkelte endringer i planløsning og rombruk sammenlignet med dagens løsning. Opprinnelig var kjøkkenet plassert der hovedsoverommet er i dag, mens dagens kjøkken tidligere var et soverom. I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue åpnet opp. Øvrige deler av planløsningen samsvarer med de opprinnelige tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentarer under "tilbyg/modernisering"

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	91	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Tom Langerud Holmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	20		0	2527.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hammerstads gate 17

Hjemmelshaver
Kirkevang AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
61/Kirkevang AS	921108028	61	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
745-759

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, med nærhet til butikker, caféer, skoler og kollektivtransport. Kort vei til Frognerparken og gode servicetilbud i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate via smijernsport til bakgården. Parkering skjer i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1923

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hammerstads gate 17 , 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 20
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FL3232

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holmen, Tom Langerud	9578-5997-4-2167512	2025-10-02 22:17:15
Mydske, Linn Aleksandra	9578-5999-4-1090947	2025-10-02 22:21:22

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. okt. 2025

Oppdragsnummer
22-0179/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 17, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Tom Langerud Holmen, Linn Aleksandra Mydske

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 397774
Forsikret i: IF Skadeforsikring

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: Lomundal Bygg, i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lomundal Bygg, i 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lomundal Bygg bygget nytt bad i 2022

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: Rehabilitering av pipeløp i bygården, av Oslo Murermesterbedrift AS i 2022; brannsikring av kjeller og loft av Nordisk Brannsikring i 2022; rehabilitering av alle balkonger i bygården av Oslo Murermesterbedrift AS i 2025

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lomundal Bygg var totalentreprenør for totalrenovering av leiligheten i 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lomundal Bygg bygget nytt bad, og nytt kjøkken i samarbeid med Drømmekjøkkenet, i 2022, med nytt røropplegg i leiligheten

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken ble flyttet, en vegg ble revet og en ny bygget, for å etablere åpen kjøkkenløsning

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vedlikehold av fjernvarmeanlegg gjennomført av Fjernvarmeleverandøren Celsio, i 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakdøren erstattet med ny branndør, og inngangsdøren brannsikret, av VD Montasje, i 2025; felles oppgang pusset opp i 2024

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Privat måling gjennomført i 2023, resultatene er dokumentert, det fremgår at høyeste årsmiddelverdi av tre målepunkter var 160 bq/m3

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var skjeve gulv i deler av leiligheten ved overtakelse i 2022; gulv i kjøkken, stue og gang ble avrettet før ny parkett ble lagt av Lomundal Bygg, i 2022

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Det utarbeides tilstandsrapport i forbindelse med salget

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det foreligger rammetillatelse for innsetting av dør i bærevegg mellom et av soverommene og gangen, gyldig fra 2025 og tre år fremover

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: 22-0179/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mydske, Linn Aleksandra	**2025-10-02**	**Holmen, Tom Langerud**	**2025-10-02**

Identifikasjon

bankID Mydske, Linn Aleksandra

Identifikasjon

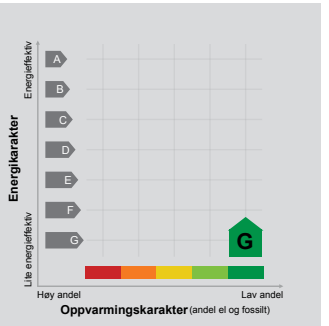
bankID Holmen, Tom Langerud

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hammerstads gate 17
Postnummer	0363
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127510
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175431
Dato	01.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sørconsult As
Storgata 27
1440 DRØBAK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.06.2025
BJØRNAR BJERKESTRAND	202554414 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse: HAMMERSTADS GATE 17
Tiltakshaver: Aleksandra Mydske
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 46/20/0/0
Søker: Sørconsult As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Rammetillatelse - Hammerstads gate 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring i bærevegg, som vi mottok 16.05.2025.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter åpning i bærevegg i en innvendig endring i seksjon H0101, hvor det ønskes etablert ny dør, i Hammerstads gate 17.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet
Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket skal oppfylle alle relevante krav jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202554414			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1	E-2	16.05.2025	1/7

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202554414	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
919118954 SØRCONSULT AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.1
919118954 SØRCONSULT AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- konstruksjonssikkerhet skal ansvarsbelegges i minimum tiltaksklasse 2
    - Dersom tiltaket berører byggets hovedbæresystem så skal det også innhentes uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet i samme tiltaksklasse. Hvis det ikke gjør det så må dette redegjøres for.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- situasjonsplan
    - Dere har redegjort for at tiltaket er lite og det derfor ikke er behov for situasjonsplan. Vi ber allikevel om at det sendes inn en situasjonsplan der tiltaket tegnes inn nøyaktig på planen, da det er uklart for oss hvor på eiendommen tiltaket befinner seg.
    - Som grunnlag for utarbeidelse av situasjonsplanen skal dere bruke reguleringskartet eller situasjonskart i sort/hvitt innhentet i kommunen. Situasjonsplanen skal være i sort/hvitt og ha målestokk 1:500. Kartgrunnlaget skal ikke endres, men kun påføres tiltaket og målsettes.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Aleksandra Mydske, Hammerstads gate 17, 0363 OSLO

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0179/25 . Vår ref.: 7225-1-61 Dato: 30.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Kirkevang
Organisasjonsnr:	921108028
Aksjonær:	Mydske, Linn Aleksandra
Medaksjonær:	Holmen, Tom
Leilighetsnummer:	61
Aksjeboenhetsnumer:	00001
Adresse:	Hammerstads Gate 17, 0363 OSLO
Aksjenummer:	745-759
Gnr.	46
Bnr.	20

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 397774.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Fjernvarme: Oppvarming og varmt vann, ingen individuell avregning. Gateparkering. Styret ønsker mailadresse og telefonnr til nye eiere. Dette for å få gitt ut diverse informasjon raskt. Det påløper et flyttegebyr til ny aksjonær på kr. 1.250,- + fakturaomkostninger kr. 94,- ved innflytting. Gebyret skal dekke utgifter til navneskilt på postkasse og dørklokke, slitasje på oppgangen m.m. Faktura sendes ny aksjonær dersom ikke annet er avtalt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208497146
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	23 394 784,00
Innfrielsesdato:	28.02.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 199,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		467,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	6 199,60	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	440,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 450,-
Annen formue:	23 695,-
Gjeld:	194 861,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208497146
Restsaldo:	310 152,59
Kapitalkostnader:	1 969,74

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 310 152,59,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Mads Pedersen Hjortdal, e-post: kirkevang@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for AS Kirkevang

Vedtatt på generalforsamlingen 2012
(Endret på generalforsamling 8.4.2015)

1. Selskapets navn og formål

Selskapets navn er AS Kirkevang. Selskapets formål er å eie og drive eiendommene Kirkeveien 80 og 82, Schøningsgate 40, 42 og 44, Harald Hårfagresgate 9 og 11 og Hammerstadsgate 17 og 19.
Selskapet har kontorsted i Oslo.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

Selskapets aksjekapital er på kr 550 000,- fordelt på 1100 aksjer á kr 500,-. Fullt innbetalt og lydende på navn.
Aksjonærer som har 22 aksjer har krav på å leie en leilighet i selskapets eiendom på fem rom, kjøkken, bad etc. Den som har 18 aksjer har krav på fire rom, kjøkken, bad etc. Den som har 15 aksjer har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har 13 aksjer (Schøningsgate 42 og 44) har krav på tre rom, kjøkken, bad etc. Den som har ni eller ti aksjer har krav på to rom, kjøkken, bad etc.
Aksjeeierne skal hver få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

Sameie i aksjer
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
En aksjeeier har rett til å selge sine aksjer, men kjøperen skal på forhånd godkjennes av styret for at erververt skal bli gyldig overfor selskapet.
Det settes som vilkår for godkjennelsen at kjøperen skal bruke leiligheten til bolig for seg selv. Kun i helt spesielle tilfelle kan styret fravike denne bestemmelsen
Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.
Godkjennelse kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
Salget godkjennes ikke før forfalt husleie og mulige andre økonomiske mellomværender med selger er ordnet.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksje.

3. Borett og bruksoverlating

Boretten
Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
En aksjeeier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Styret har fastsatt ordensregler for eiendommen.

Bruksoverlating
Aksjeeieren kan ikke uten godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjennelse kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen, dersom aksjeeieren selv, aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen 20 dager etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
Aksjeeier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse. Slik bruksoverlatelse er begrenset til én annen person. Bruksoverlating av hele, eller deler av leiligheter, kan ikke skje til flere enkeltpersoner (type kollektiv). Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Styret og dets vedtak

Styret
Selskapets styre består av tre styremedlemmer som velges for to år av gangen. Hvert år trer henholdsvis ett eller to styremedlemmer ut. Hvert år velges også to varamedlemmer til styret for ett år. Til styre og varamedlemmer bør kun velges aksjonærer som har fast bopel i eiendommen.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal velges av generalforsamlingen.
Styreleder velges ved særskilt valg.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret.
Styret skal foreslå budsjett for generalforsamlingen, herunder foreta nødvendige reguleringer av husleie.
Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederens stemme utslaget.

Representasjon og fullmakt
Styreleder representerer selskapet utad og tegner selskapet i dets navn sammen med et styremedlem.

5. Generalforsamlingen

Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni, fortrinnsvis innen utgangen av april.
Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

Innkalling til generalforsamling
Styret skal kunngjøre tidspunktet for generalforsamling senest minst én måned i forveien. Da skal det også oppgis en frist for å melde inn saker til generalforsamlingen.
Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere. Innkallingen og sakspapirene skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.
Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Godkjenning av årsberetning fra styret.
Godkjenning av årsregnskap og balanse.
Vedtak av budsjett.
Valg av styreleder, styremedlemmer og første og andre varamedlem.
Fastsetting av godtgjørelse til styret.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har stemmerett for sitt antall aksjer på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Hvis flere eier aksjer sammen må det godtgjøres for styret hvem som representerer sameierne og kan stemme for aksjene.

Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt over kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

6. Inhabilitet og mindretallsvern

Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5, §§13-1 nr. 1 og omdanningsreglene i § 13-5.

Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i forhold til antall aksjer.

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

Regler for husorden, oppussing og vedlikehold

AS Kirkevang

Slik de ble vedtatt på generalforsamlingen 19.april 2012
(Endret på generalforsamlingen 7.-15. april 2021)

Gårdens beboere er forpliktet til å respektere denne husorden. Den inngår som en del av leiekontrakten.

Det påligger gårdens beboere å overholde ro og orden, og forøvrig opptre hensynsfullt overfor hverandre slik som god skikk og bruk tilsier.

Vaktmesteren er bemyndiget til å påtale brudd på husorden. Ved gjentagelse skal han melde fra til styret.

Eventuelle klager over brudd på husorden sendes skriftlig til styret.

1. Gårdsplassen

Biler, motorsykler eller mopeder må ikke parkeres eller repareres på gårdsplassen. Det er kun tillatt å kjøre inn på gårdsplassen for å hente eller bringe varer og lignende, samt for av- og påstigninger til Hammerstads gate 17 og 19. Sykler skal kun parkeres inne i sykkelskuret.
Lufting av hunder på gårdsplassen er forbudt.
Ballspill i bakgården skal ikke forekomme etter kl.21.

2. **Husdyr**

Husdyrhold skal meldes til styret.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården og eier må påse at hunden ikke gjør fra seg i bakgården. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Søppel

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangene, fellesområder eller andre steder. Søppel skal kun kastes i de utvendige søppelbeholdere. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes, dvs. matavfall, plast, restavfall og papp/papir.

Det oppfordres til kildesortering.
Spesialavfall skal leveres på miljø og gjenbruksstasjoner. Gave/julepapir skal ikke kastes i papirbeholderen, men som restavfall. Større pappesker må kuttes/rives i mindre biter for å hindre at beholderen fylles opp. Søppelbeholderne må ikke fylles med unødig søppel og skrot i forbindelse med oppussing eller annet som genererer mye søppel.
Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor søppelbeholdere.

4. Vaskeriene

Vaskeriene og rullene kan benyttes når det er ledige timer på timetavlene. Maksimum 3 klokketimer per husstand av gangen.
Etter endt bruk skal vaskeriene og rullebodene forlates i rengjort og forskriftsmessig stand.
Tøy kan tørkes på loftet, men da må det være dryppfritt.
Vaskeriene er kun for beboerne i Kirkevang. Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene til forretningsformål, for idrettslag eller tilsvarende.

5. Balkongene

Banking og risting av tepper og lignende må ikke skje fra balkongene. Det er ikke tillatt å kaste ting ut gjennom vinduene ned på plen eller gårdsplass. Balkongtrekkene skal brukes og ha lik farge. Fargenummeret er 364 570. Ved bestilling av balkongtrekk eller markise, ta kontakt med styret!
Det er ikke tillatt å feste antenner eller andre innretninger på veggene eller taket. Dette gjelder også mot bakgården.
Eneste unntak er markise over balkong.

6. Oppgangene

Begge oppgangene er rømningsveier, og det er dermed forbudt å oppbevare/plassere noe i oppgangene. Eneste unntak er barnevogner som kan settes under trappen, så sant de ikke er til hindring ved en evt. rømning. Ting som oppbevares/settes i oppgangene vil bli fjernet av styret/vaktmester.

Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Unntaket er inngangsdørene ut til bakgården som kan settes i åpen stilling når vedkommende beboer oppholder seg i bakgården. Ved tegn til nedbør/fuktig være skal dørene lukkes.
Settes vinduene i trappeoppgangene åpne for lufting må disse lukkes etter kort tid.

Dersom det ikke er inngått avtale om vask av trappeoppgangene med et eksternt selskap og/eller person(er), gjelder følgende:
Beboerne besørger vask av felles trapper og vinduer i oppgangene. Beboerne i hver leilighet skal vaske hovedtrapp en gang hver annen uke og baktrapp en gang i måneden. Beboerne i hver leilighet har ansvar for å vaske trapp ned til neste etasje (eventuelt utgangsdør) samt platting i egen etasje. Er det flere leiligheter i samme etasje, oppfordres beboerne i disse til å samkjøre renholdet.

7. Kjeller og loft

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellergangene eller på tørkeloftet. Påse at kjeller- og loftsdører er låst.
Barn skal ikke leke i kjeller eller på loft.
Røyking og bruk av bart lys er strengt forbudt.

8. Sentralvarme- og varmtvannsanlegg

Det henstilles til leieboerne om ikke å sløse med det varme vannet, ei heller "fyre for kråkene". Lufting må skje på en slik måte at radiatorer ikke fryser.
Mangler ved radiatorer, varmtvannsanlegg, vaskemaskiner eller bad må straks meldes fra til vaktmesteren.
Ved installasjon av oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og termostatblandebatterier må tilbakeslagsventiler monteres både på kaldt- og varmtvannsledningene. Vedlikehold av bad og sanitæranlegg påhviler aksjonærene.
Vaktmesteren kan være behjelpelig med skifting av pakninger og lignende mot godtgjørelse.

9. Musikk og støy

Bruk av radio, TV-apparater, musikkinstrumenter og lignende må skje på mest mulig hensynsfull måte. Banking, boring og tilsvarende støyende aktivitet skal ikke foregå mellom kl 21 og 07.

10. Elektrisk lys

Leieboerne anmodes om å påse at elektrisk lys i fellesrom ikke står på i utide.

11. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte aksjeeieren skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette innebærer:

- Vinduer, balkongdør, oppgangsdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater.
- Radiatorer (koblinger, brytere og varmejusteringen)
- Nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Boligen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til styret.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

12. Retningslinjer for oppussing

12.1 Varsling av styret
Større oppussing av leilighet skal meldes til styret i god tid før arbeidet igangsettes. Beskrivelse og skisse over planlagt arbeid skal legges ved meldingen.

Med større oppussing forstås

- endring av rominndeling,
- endring av bærende konstruksjoner, omdisponering av arealer i henhold til opprinnelig bruksplan og
- endringer i tilknytning til VVS.

Ansvar for utført arbeid overfor selskapet og naboer vil bli tilknyttet leiekontrakten for angjeldende leilighet i form av en tilleggsklausul til leiekontrakten. Dette inkluderer ansvar for rydding av fellesarealer etter at arbeidet er avsluttet.

12.2 Varsling av naboer
Før arbeidet igangsettes skal naboene orienteres. Dette er for at de skal kunne ivareta sine interesser hvis de blir berørt av utbedringen eller ombyggingen.

12.3 Støydemping
Dersom omdisponering av arealene innebærer at hverdagsrom (kjøkken, stue, oppholdsrom) blir liggende med naboleilighetens soverom over eller under, må himling og/eller gulv støydempes tilstrekkelig.

12.4 Brannbegrensende konstruksjoner
Vegger som omkranser leilighet, dekker og himlinger betraktes som brannbegrensende konstruksjoner. Inngripen i disse er meldepliktig arbeid i bygningslovens forstand. Slikt arbeid må kun utføres av firma med ansvarsgodkjenning.

12.5 Vinduer og dører
Vinduer må kun skiftes med/til gårdens gjeldende modell både i form og funksjon. De skal være innslående og sidehengslet. Dersom noen allerede har montert vinduer med topp/bunnhengsel i tillegg til sidehengsel, skal kun sidehengsel benyttes ved lufting etc.

Inngangsdører, også til kjøkkeninngang, må bare skiftes etter godkjenning fra styret.
Dør mot **kjøkkentrapp** skal tilfredsstille minimumskravene **El 30CS/D-s2,d0** (B 30 S med terskel etter gammel byggeforskrift). Vi anbefaler lydreduksjon på minimum 30dB. Målene på dørene er 73x215 cm. Dørene skal ha 3 ekte frisede fyllinger tilsvarende eksisterende dører. Døren må ha selvlukker (dørpumpe). Det anbefales FG godkjent sikkerhetslås.
Utvendig farge skal være **NCS S-3020-B**.

Ved utskifting og rehabilitering av **oppgangsdører** gjelder følgende:
Dørene skal ha ekte frisede fyllinger og være i tråd med vedlagt teknisk tegning (Alternativ 1 eller 2).
Alternativ 1 med vinduer skal anvendes i Kirkeveien 80 og 82, og Harald Hårfagres gate 9 og 11. Alternativ 2 uten vinduer skal brukes i Schønings gate 40, 42 og 44 og Hammerstadsgate 17 og 19. Dørene skal være hvite (fargekode: varm hvit **NCS 0502-Y**). Dørene skal minimum tilfredsstille kravene til E30 og ha lydreduksjon på minimum 30dB. Dørhåndtak er utført i messing og skal være identiske med de allerede eksisterende (se vedlagt tegning). Eventuelt nytt håndtak spesiallages av gjørtler.

Ta kontakt med styret dersom det er aktuelt å skifte ut oppgangsdøren.

12.6 Peis
Dersom det skal bygges ny peis er det etter offentlig forordning ikke tillatt å mure åpne gruepeiser direkte på tregulv. Dersom det ønskes åpen peis, må tålebegrensninger av gulvet samt målsatt tegning med anvisning av avstand til brennbart materiale forelegges den offentlige godkjennelsesinstansen. Arbeidet må utføres av godkjent fagpersonell/fagperson og attesteres av Oslo Brannvesen eller Autorisert murmester.

Ferdigstillelseserklæring må sendes Oslo Brannvesen.

Andelseier/beboer som ønsker å sette opp ildsted tilknyttet et pipeløp som ikke er satt i forskriftsmessig stand, må selv ta kostnaden for å sette det aktuelle pipeløpet i forskriftsmessig stand.

12.7 Vifte og avtrekk
Det er ikke anledning til å knytte vifter eller avtrekk til luftekanalene verken på kjøkken eller bad da det her baseres på naturlig ventilasjon. Ved større arbeider må lukene dekkes slik at støv ikke driver over til naboens leilighet. Det er heller ikke adgang til å lage hull i yttervegger for å føre ut avtrekk. På kjøkken er derfor sirkulasjonsvifte med kullfilter eneste mulighet.

12.8 Soilrør og rehabilitering av bad/ kjøkken
Ved skifte av soilrør skal brannhindringsmansjetter monteres i alle overganger når smeltefarlige rør benyttes.

Da noe av det felles røropplegget i gården er gammelt og korrodert, ønsker styret at beboerne vurderer behov for utskiftning av soilrør i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken. Styret ser på dette som en mulighet til å bytte ut dårlige rør på en relativt billig måte. Dermed kan man unngå kostbare vannlekkasjer og utskiftninger etter at badene er pusset opp og, i mange tilfeller, rørene bygd inn.

AS Kirkevang dekker inntil 15.000,- + moms per rom (kjøkken/bad) etter spesifisert regning for deler og arbeid som er direkte relatert til fellesanlegget. Kostnader utover dette vil kun bli dekket ved søknad på forhånd (basert på anbud/takst) eller i helt spesielle tilfeller. Det er en forutsetning av arbeidet utføres av et autorisert rørleggerfirma. Det er videre en forutsetning at det planlegges bruk av støpejernsrør (ubrennbare) og at gjennomføring mellom leilighetene branntettes. Branntetting foretas i gulvet i de respektive leilighetene (ansvar for gjennomføring i himling tillegges i utgangspunktet leiligheten over).

For godkjent utførelse av branntetting henvises det til byggdetaljblad 720.315 Brannteknisk utbedring av eldre murgårder" (Figur 354 b, Ubrennbar gjennomføring).

12.9 Aksjeeiers ansvar og begrensninger i endringsmuligheter
Styret skal ha beskjed om eventuell utplassering av container på fellesarealer i forbindelse med oppussing. Gjenstander forøvrig må ikke i arbeidsperioden lagres slik at de blir til sjenanse for andre av gårdens beboere.

Det er ikke anledning til endringer utenfor leilighetens areal.

Når arbeidene er avsluttet må trapper og vegger i begge oppganger rengjøres og eventuelt repareres etter skader forårsaket av oppussingsarbeidet. Likeså må eventuelle skader på utvendige fellesarealer utbedres. Hvis ikke dette blir gjort, vil styret på det tidspunktet skadene blir kjent bestille arbeidet utført for den enkelte aksjonærs regning.

Alle arbeider som krever autorisasjon skal utføres av autorisert fagpersonell. Attestasjon på autorisering og utført arbeid skal sendes styret på forespørsel.

13. Selskapets vedlikeholdsplikt

- Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.
- Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter felles vinduer og ytterdører til boligen; reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre vedlikeholdsplikten, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

14. Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader (husleie)
Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel eller med kortere frist etter vedtak på generalforsamling.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenten etter lov av 17. desember 1976 nr 100 og de kostnader selskapet blir påført som følge av innfordringen av det skyldige beløpet.

Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

15. Mislighold og konsekvenser

Aksjeeierens brudd på forpliktelsene sine overfor selskapet utgjør mislighold.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

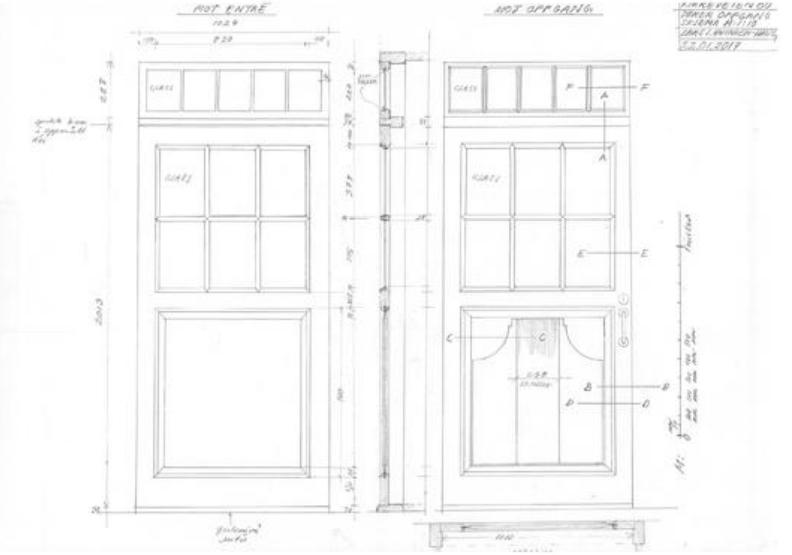
Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter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

Generalforsamlingen i AS Kirkevang april 2012

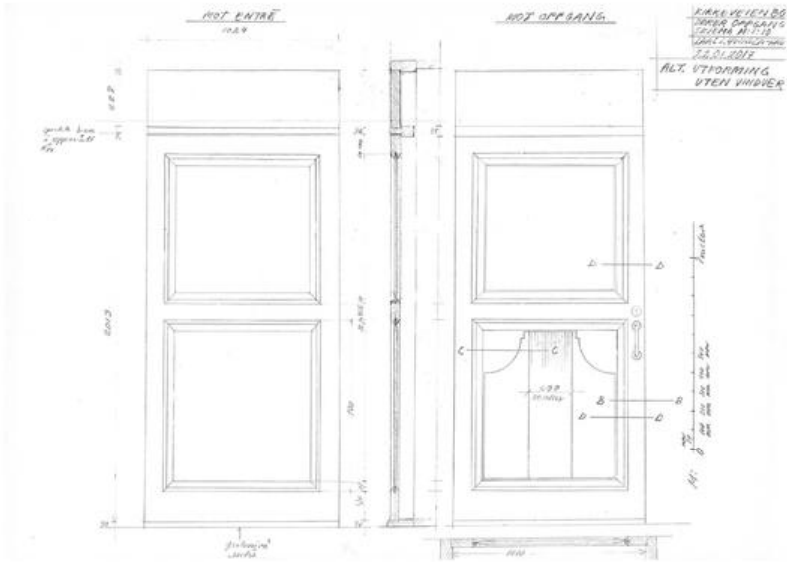
Vedlegg

Teknisk tegning dører til leiligheter i hovedtrapp
Arkitekt Lars J. Hvinden-Haug

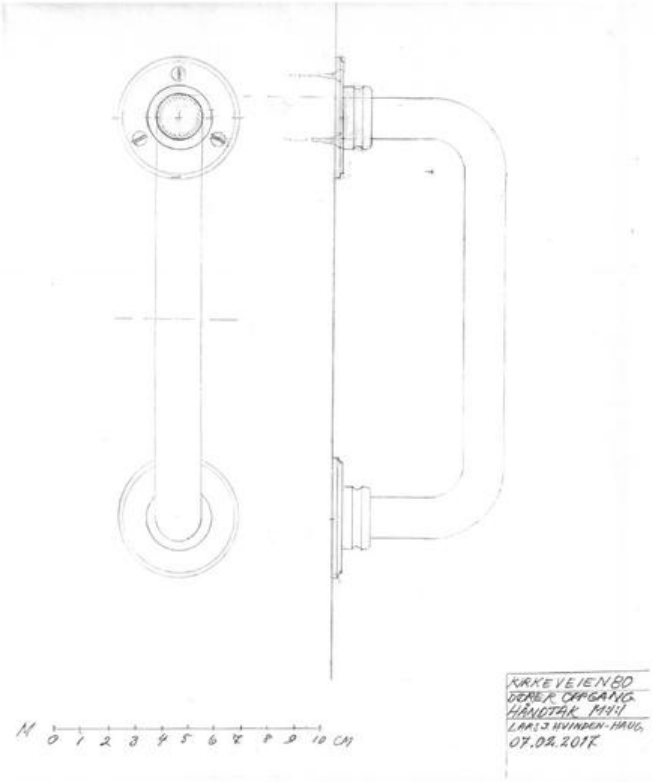
Alternativ 1 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Kirkeveien og Harald Hårfagres gate



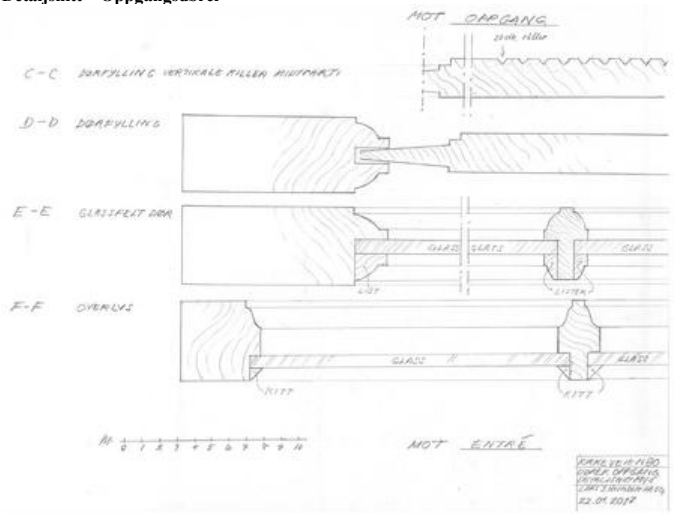
Alternativ 2 – Oppgangsdører i hovedtrapp i Schønings gate og Hammerstads gate

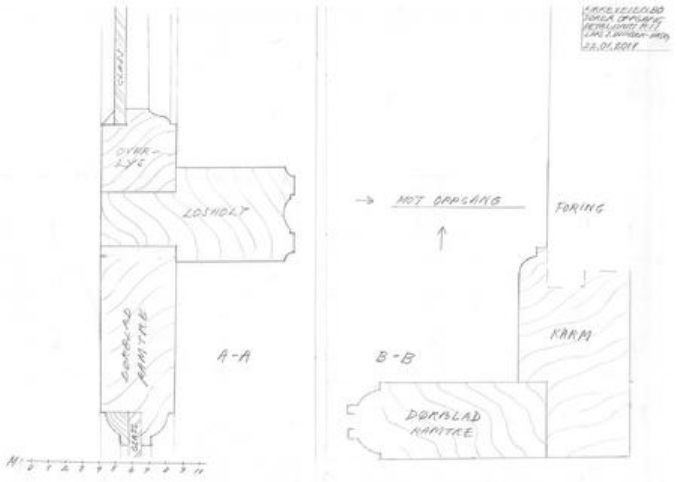


Dørhåndtak – Oppgangsdører i hovedtrapp



Detaljsnitt – Oppgangsdører





Protokoll til årsmøte 2025 for AS KIRKEVANG

Organisasjonsnummer: 921108028
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:
Mads Pedersen Hjortdal

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Siri Hopperstad og Kjell-Andrê Steffensen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Fremmet av: Mats Solberg

Hei,

Etter innbrudd i bodene med noen som antagelig har systemnøkkel, foreslår vi bytte av alle systemlåser og innføring av et elektronisk låssystem, som er tryggere fordi hver enhet vil ha unike låsebrikker som kan deaktiveres dersom de skulle mistes (dersom noen mister nøkler i dag vil de for alltid kunne være i hendene på noen som ikke burde ha det) eller overvåkes dersom noen som driver oppussing har lånt ut til byggefirmaer. Da slipper man også bytte låser hvis nøkler kommer på avveie i fremtiden.

Vi tenker ikke at det i første omgang er nødvendig å innføre dette systemet til alle leilighetsdører, da det vil være en betydelig større kostnad, men foreslår at elektronisk låssystem innføres til dører til alle fellesarealer.

Forslag til systemer som styret kan se nærmere på, eller som kan stemmes over:

https://www.assaabloy.com/no/no/solutions/topics/access-control/smartair/smartair-iborettslag-og-sameier

https://rbergersen.no/losninger/borettslag-og-sameier/adgangskontroll_bo/?srsltid=AfmBOorHHMEuAd7tA5fqtZEO8_ZVddMbAQlmF_lm7l2LjiSSPqHcw0PJ

Vi kan være behjelpelig med å innhente pristilbud på ulike systemer om ønskelig.

Mvh Mats og Elise

Styrets innstilling
Styret stiller seg på et generelt grunnlag neutrale til forslaget, og vil jobbe for å etterleve årsmøtets vedtak.
Styret mener samtidig at det kan være tilstrekkelig med nytt låssystem på utgangsdørene, dvs. at kjellerdører og loftsdører ikke omfattes av et evt. elektronisk låssystem, men at det bare gjelder for felles fordører samt bakdører.
Elektronisk låssystem på kjeller- og loftsdører hadde økt antallet og dermed kostnadene betraktelig, og fokus bør være på «skalsikring», dvs. det ytre. Dog bør sykkelskuret inngå.

Det har blitt avklart med forslagsstiller at forslaget det skal stemmes om er: elektronisk låssystem til ytterdører samt sykkelskur.
Det vil si at kjellerdører og loftsdører inngår ikke.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Transaksjon 09222115557547941240 Signert RKP, MPH, KS, SH

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110.000.

Styrets innstilling
Styret mener at honorar omtrent bør følge den prisutviklingen der er i samfunnet, så den relative verdi av arbeidsinnsatsen ikke forringes over tid. Ved siste årsmøte ble honorar beholdt uendret, dvs. siste regulering var i 2023.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mads Pedersen Hjortdal (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mads Pedersen Hjortdal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Dagfinn Fidje Bjørlo (33 stemmer)
Daan Dekkers (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dagfinn Fidje Bjørlo
Daan Dekkers

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7225
AS KIRKEVANG

Velkommen til årsmøte i AS KIRKEVANG

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 14. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7225

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 - møte i bakgården torsdag d. 15. mai kl. 17.00 - 18.00
Hei alle beboere i AS Kirkevang,

Det vil i tillegg til digitalt årsmøte bli avholdt et møte i bakgården. Møtet i bakgården har til formål å imøtekomme ønske fra noen beboere om å ha et fysisk/sosialt møte i forbindelse med årsmøtet, samt at have et forum til å stille spørsmål til styret. Møtet er uformelt, dvs. avstemming og selve årsmøtet foregår digitalt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS KIRKEVANG

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

Mads Pedersen Hjortdal

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Siri Hopperstad og Kjell-Andrê Steffensen

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

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.

Vedlegg
1. 7225 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7225 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 7225 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5
Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Forslag fremmet av:
Mats Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Etter innbrudd i bodene med noen som antagelig har systemnøkkel, foreslår vi bytte av alle systemlåser og innføring av et elektronisk låssystem, som er tryggere fordi hver enhet vil ha unike låsebrikker som kan deaktiveres dersom de skulle mistes (dersom noen mister nøkler i dag vil de for alltid kunne være i hendene på noen som ikke burde ha det) eller overvåkes dersom noen som driver oppussing har lånt ut til byggefirmaer. Da slipper man også bytte låser hvis nøkler kommer på avveie i fremtiden.

Vi tenker ikke at det i første omgang er nødvendig å innføre dette systemet til alle leilighetsdører, da det vil være en betydelig større kostnad, men foreslår at elektronisk låssystem innføres til dører til alle fellesarealer.

Forslag til systemer som styret kan se nærmere på, eller som kan stemmes over:

https://www.assaabloy.com/no/no/solutions/topics/access-control/smartair/smartair-i□borettslag-og-sameier

https://rbergersen.no/losninger/borettslag-og-sameier/adgangskontroll_bo/?srsltid=AfmBOorHHMEuAd7tA5fqtZEO8_ZVddMbAQImF_lm7l2LjiSSPqHcw0PJ

Vi kan være behjelpelig med å innhente pristilbud på ulike systemer om ønskelig.

Mvh Mats og Elise

Styrets innstilling
Styret stiller seg på et generelt grunnlag neutrale til forslaget, og vil jobbe for å etterleve årsmøtets vedtak. Styret mener samtidig at det kan være tilstrekkelig med nytt låssystem på utgangsdørene, dvs. at kjellerdører og loftsdører ikke omfattes av et evt. elektronisk låssystem, men at det bare gjelder for felles fordører samt bakdører.
Elektronisk låssystem på kjeller- og loftsdører hadde økt antallet og dermed kostnadene betraktelig, og fokus bør være på «skalsikring», dvs. det ytre. Dog bør sykkelskuret inngå.

Det har blitt avklart med forslagsstiller at forslaget det skal stemmes om er: elektronisk låssystem til ytterdører samt sykkelskur.
Det vil si at kjellerdører og loftsdører inngår ikke.

Forslag til vedtak
Forslaget om innføring av elektronisk låssystem til fordører, bakdører og sykkelskur godkjennes

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110.000.

Styrets innstilling
Styret mener at honorar omtrent bør følge den prisutviklingen der er i samfunnet, så den relative verdi av arbeidsinnsatsen ikke forringes over tid. Ved siste årsmøte ble honorar beholdt uendret, dvs. siste regulering var i 2023.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mads Pedersen Hjortdal

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

- Daan Dekkers
- Dagfinn Fidje Bjørlo

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt seks styremøter. I tillegg har styret løpende hatt kontakt mellom møtene. Både styremedlemmer og varamedlemmer har blitt innkalt og deltatt i styrets arbeid. Enkelte saker er behandlet som sirkulasjonssaker.

Styrets leder er hovedkontakt for samarbeidet med OBOS. Styrets leder og ett styremedlem attesterer alle fakturaer i den nettbaserte portalen til selskapet; styrerommet.no.

Utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver utført i perioden:

- Det har i perioden siden siste årsmøte blitt malt i de to hovedtrapp oppgangene fra Hammerstads gate. Arbeidet ble utført av firmaet Malerfix.
- Det har også blitt montert et beslag på toppen av sykkelskur muren, som forhåpentlig kan forhindre fugtinntregning i muren og derav følgende avflassing av maling, som har medført at muren ikke har vært spesielt pen. Arbeidet ble utført av blikkenslager Morten Breen.

Pågående / kommende prosjekter:

- **Brannsikkerhet – brannsikker oppgang:**

Styret har i perioden jobbet med å følge opp og utbedre avvikene som ble avdekket i 2019, og som AS Kirkevang har fått pålegg av Brann- og Redningsetaten om å utbedre.

Fortsatt utestående avvik er:

- Installering av dører med brannklasse B30 mellom leiligheter og baktrapper.
- Røyktetting av hoveddør til leiligheter.

Det er iht. lovverket påkrevd at én av oppgangene skal være brannsikker. Styret har vedtatt at baktrappa skal være brannsikker da den er av tre, og dermed meget utsatt for spredning ved en evt. brann, samt at bakdøra er rimeligere enn hoveddør. Dørene til hovedtrapp må da røyktettes, men styret anbefaler at hoveddøren også byttes ut til brannmotstand Ei30/B30.

For at baktrappa skal bli brannsikker kreves det at samtlige leilighetsdører til baktrappa har brannmotstand Ei30/B30. Dette innebærer at samtlige aksjeeiere må skifte ut døren eller dokumentere at eksisterende dør tilfredsstiller kravene. Seksjonseiere pålegges å oppgradere dør til baktrapp til brannmotstand Ei30/B30, samt røyktette dør til hovedtrapp. Informasjonsskriv datert 22.09.2020 om dette ble sendt til seksjonseierne.

Styret har jobbet med å innhente felles tilbud på dører for å få best mulig pris, og landet til slutt på å tildele jobben til VD Montasje. Som mange beboere vet fra mail kommunikasjon med styret v. Rolf Vassdokken angående denne saken, er prosjektet på gang og dører er satt i produksjon hos produsenten Jømna Brug. Arbeidet forventes ferdigstillet i mai/juni 2025.

- **Balkongrenovering:**

Styret tildelte etter en anbudsprosess jobben på utskiftning av balkonger til Oslo Murmester Bedrift (OMB), som også var kjente fra jobben de utførte for AS Kirkevang med rehabilitering av pipeløpene til ildsteder i leilighetene. De tilbød den laveste prisen, samt at det fremstod mindre risikabelt å engasjere seg med de, grunnet kjennskapet til de fra pipeløp prosjektet. Prosjektet er i full gang mens årsmøtet finner sted, og

forventes ferdigstillet på samtlige fasader etter sommeren. Entreprenøren har også blitt kontrahert til å utføre utbedring av sykkelskur muren, samt diverse mindre utbedringer av gårdens murer og fasade.

- **Øvrige fremtidige prosjekter:**

Etter ferdigstillelse av pågående prosjekter, er det styrets hensikt å fortsette med disse prosjektene, betinget av at gårdens økonomi tillater det:

- Utbedring av dårlig asfalt i bakgården. Prosjektet er ikke ferdigdefinert enda, men det er nærliggende å erstatte noe av det innerste asfalt med gressplen, for å øke bakgårdens grønne areal.
- Fortsette med å få malt hovedoppganger, ut ifra et prinsipp om å starte med de i dårligst forfatning.
- Flere av AS Kirkevang sine felles utgangsdører mot bakgården er i dårlig forfatning og må påberegnes byttet innenfor en overskuelig fremtid.

Øvrig informasjon:

TV og bredbånd

AS Kirkevang reforhandlet i vinter den eksisterende avtalen med Telia, så vi fikk en økt basishastighet, samt lavere priser på de tilkjøp de enkelte beboere kan foreta for en raskere linje enn Kirkevang sin basishastighet/basispakke. I tillegg fikk vi redusert den månedlige kostnad for gårdens felleskostnader.

Bank

AS Kirkevang har ila vinteren 2025 byttet Handelsbanken ut til fordel for OBOS Banken. De kunne tilby en lavere rente, som også har blitt senket siden avtalen med de ble inngått, samt at de var bedre på flere andre parametre. Byttet til OBOS Banken ble foretatt samtidig med opplåning for finansiering av balkongprosjektet.

Trappevask

AS Kirkevang sin leverandør av trappevask er Renhold Senter AS.

Søppelbeholdere

AS Kirkevang har avtale med firmaet Niwi Miljøtiltak AS om årlig vask og service av

søppelbeholderne.

Dugnad

Det er blitt avholdt 2 dugnader, og det ble satt ut containere og gjenstander hensatt i fellesarealene ble kastet.

Styret minner om at av brannvernhensyn skal fellesarealer på loft og i kjeller holdes fri for personlige eiendeler. Eiendeler kan i en kortere periode settes i fellesarealer, men skal da merkes med navn dato for når det vil bli fjernet. Saker som blir stående for lenge vil bli kastet/fjernet.

Hjemmeside – vibbo.no

Vibbo.no er vår hjemmeside, og vil være styrets hovedkanal mht. informasjon og kommunikasjon til beboerne. Vibbo er spesialtilpasset borettslag hvor beboere enkelt kan lese nyheter fra styret, finne boligopplysninger, kontaktinformasjon til styret, sende meldinger til styret og beboere, etc. Vibbo finnes også som app til mobil/nettbrett.

Det er kun boligeiere registrert hos OBOS som vil kunne logge seg inn. Kommer du ikke inn kan det være at du enten ikke ligger inne hos OBOS eller at de har feil mobilnummer registrert. Da må du ta kontakt med OBOS.

Når eierne har logget seg på Vibbo, kan de legge til sine medboere og evt. leietaker under «Min bolig». Eieren legger da inn navn og kontaktinformasjon til beboeren, som mottar en invitasjon til Vibbo på SMS.

Hver beboer må selv sørge for å oppdatere egen kontaktinfo i Vibbo under Min profil/Administrer beboere. Her kan man også gi samtykke til digital kommunikasjon fra styret og OBOS.

GDPR

Personvernerklæring for AS Kirkevang finnes på vår hjemmeside www.vibbo.no.

HMS

Styret benytter HMS-modulen på Styrerommet.no. Styreleder er HMS-ansvarlig, og har også fungert som HMS-kontakt i aksjeselskapet.

Vaktmestertjeneste

Thomas Kraft er vaktmester i Kirkevang AS og tar seg av det forefallende arbeidet i gården.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KIRKEVANG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KIRKEVANG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapet 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I7N4S-3XPOA-6UZWN-7NUVL-LYUED-SQS4Z

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-25 14:34:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I7N45-3XPOA-6UZWN-TNUVL-LYUED-SQ54Z

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

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

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

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

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 462 052	5 019 556	5 006 000	5 542 000
Andre anlegg		0	2 500	0	0
Andre inntekter	3	16 342	11 250	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 478 394**	**5 033 306**	**5 018 000**	**5 554 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 944	-26 790	-37 500	-38 000
Styrehonorar	5	-100 000	-107 000	-100 000	-110 000
Avskrivninger	16	-188 640	-100 004	-171 624	-172 000
Revisjonshonorar	6	-11 816	-15 296	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-125 940	-119 768	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-110 778	-32 064	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-750 342	-540 453	-1 153 000	-753 000
Forsikringer		-339 688	-293 974	-325 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 418 049	-1 378 526	-933 092	-1 064 000
Kostnader sameie		-50 795	-51 417	-55 000	-55 000
Energi/fyring	10	-1 385 752	-1 493 793	-1 260 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 416	-369 551	-390 000	-406 000
Andre driftskostnader	11	-231 906	-228 443	-180 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 128 066**	**-4 757 078**	**-4 778 216**	**-4 611 000**
DRIFTSRESULTAT		**350 328**	**276 228**	**239 784**	**943 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 410	39 937	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-935 290	-784 990	-902 000	-923 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-903 880**	**-745 053**	**-852 000**	**-873 000**
ÅRSRESULTAT		**-553 552**	**-468 826**	**-612 216**	**70 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-553 552	-468 826		

AS KIRKEVANG
ORG.NR. 921 108 028, KUNDENR. 7225

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 865 072	8 953 709
Tomt		193 363	193 363
Leiligheter/lokaler	15	6 000	6 000
Andre varige driftsmidler	16	1 047 633	1 147 636
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 112 068**	**10 300 708**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 752	1 574
Forskuddsbetalte kostnader		100 991	97 104
Driftskonto OBOS-banken		382 616	499 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 000
Sparekonto OBOS-banken		580 264	1 032 781
Sparekonto OBOS-banken II		26	69 839
SUM OMLØPSMIDLER		**1 075 649**	**1 703 814**
SUM EIENDELER		**11 187 717**	**12 004 522**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	550 000	550 000
Udekket tap	18	-4 371 142	-3 817 590
SUM EGENKAPITAL		**-3 821 142**	**-3 267 590**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	14 623 950	14 846 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 623 950**	**14 846 880**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 272	97 151
Leverandørgjeld		293 232	316 753
Skyldige offentlige avgifter	20	1 974	5 820
Påløpte renter		5 075	4 962
Annen kortsiktig gjeld	21	3 356	546
SUM KORTSIKTIG GJELD		**384 909**	**425 232**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 187 717**	**12 004 522**
Pantstillelse	22	20 000 000	20 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025
Styret i AS Kirkevang

Mads Pedersen Hjortdal /S/ Rolf Vassdokken /S/ Paul-Henri Henn/S/

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	4 990 588
Eiendomsskatt	456 464
Esktra kjellerbodleie	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 462 052**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	4 150
Gebyr	441
Gjensidige	4 051
Nøkler	5 300
Utleie	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 342**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bolig	-84 000
Naturalytelser speilkonto	84 000
Arbeidsgiveravgift	-25 944
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 944**

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 100 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 240, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 816.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 255
Andre konsulenthonorarer	-19 985
Plan- og Bygninsgetaten	-79 600
SUM KONSULENTHONORAR	**-110 778**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-660 405
Drift/vedlikehold VVS	-22 801
Drift/vedlikehold elektro	-12 102
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 993
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 885
Kostnader dugnader	-298
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-750 342**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-456 572
Vann- og avløpsavgift	-699 427
Feieavgift	-16 592
Renovasjonsavgift	-245 458
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 418 049**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 077
Fjernvarme	-1 316 675
SUM ENERGI / FYRING	**-1 385 752**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 935
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 708
Annet driftsmateriale	-47 196
Renhold ved firmaer	-119 355
Andre fremmede tjenester	-8 483
Trykksaker	-2 354
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 240
Andre kontorkostnader	-1 778
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 305
Velferdskostnader	-5 953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-231 906**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	30 322
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 088
SUM FINANSINNTEKTER	**31 410**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-935 169
Renter på leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	**-935 290**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 722 868
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 142 204
SUM BYGNINGER	**8 865 072**

Tomten ble kjøpt.
Gnr.46/bnr.20 og 21
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	6 000
SUM LEILIGHETER	**6 000**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	501 339	
Avskrevet tidligere	-501 338	
		1
Balbingen		
Tilgang 2020	125 866	
Avskrevet tidligere	-100 693	
Avskrevet i år	-25 172	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	1 496 615	
Avskrevet tidligere	-374 154	
Avskrevet i år	-74 831	
		1 047 631
Bygning		
Tilgang 2024	1 740 271	
Avskrevet i år	-17 403	
		1 722 868
Fast Teknisk Installasjon		
Tilgang 2024	7 213 437	
Avskrevet i år	-71 234	
		7 142 203
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 912 705**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-188 640**

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 550 000 fordelt på 1 100 aksjer á kr 500. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-9 996 052	
Nedbetalt tidligere	1 031 690	
Nedbetalt i år	148 185	
		-8 816 177
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	117 482	
Nedbetalt i år	74 745	
		-5 807 773
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 623 950**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 974
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 974**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tilbakebetaling av feil innbetalt	-3 356
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 356**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 623 950
TOTALT	**14 623 950**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 865 072
Tomt	193 363
TOTALT	**9 058 435**

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 er **kr 5 478 394** høyere enn budsjett grunnet høyere inntekter i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 5 128 066**.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd **kr -553 552** og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **KR 753 000.**

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vi ønsker å informere om at revisjonsberetningen vil bli ettersendt på grunn av forsinkelser.

Revisjonsberetningen blir lagt inn i innkallingen som blir lagret på vibbo.no.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.25
Selskapsnummer: 7225 **Selskapsnavn:** AS KIRKEVANG

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

Mads Pedersen Hjortdal

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Siri Hopperstad og Kjell-Andrê Steffensen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Innkomne forslag til årsmøtet - elektronisk låssystem

Forslaget om innføring av elektronisk låssystem til fordører, bakdører og sykkelskur godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mads Pedersen Hjortdal

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Daan Dekkers

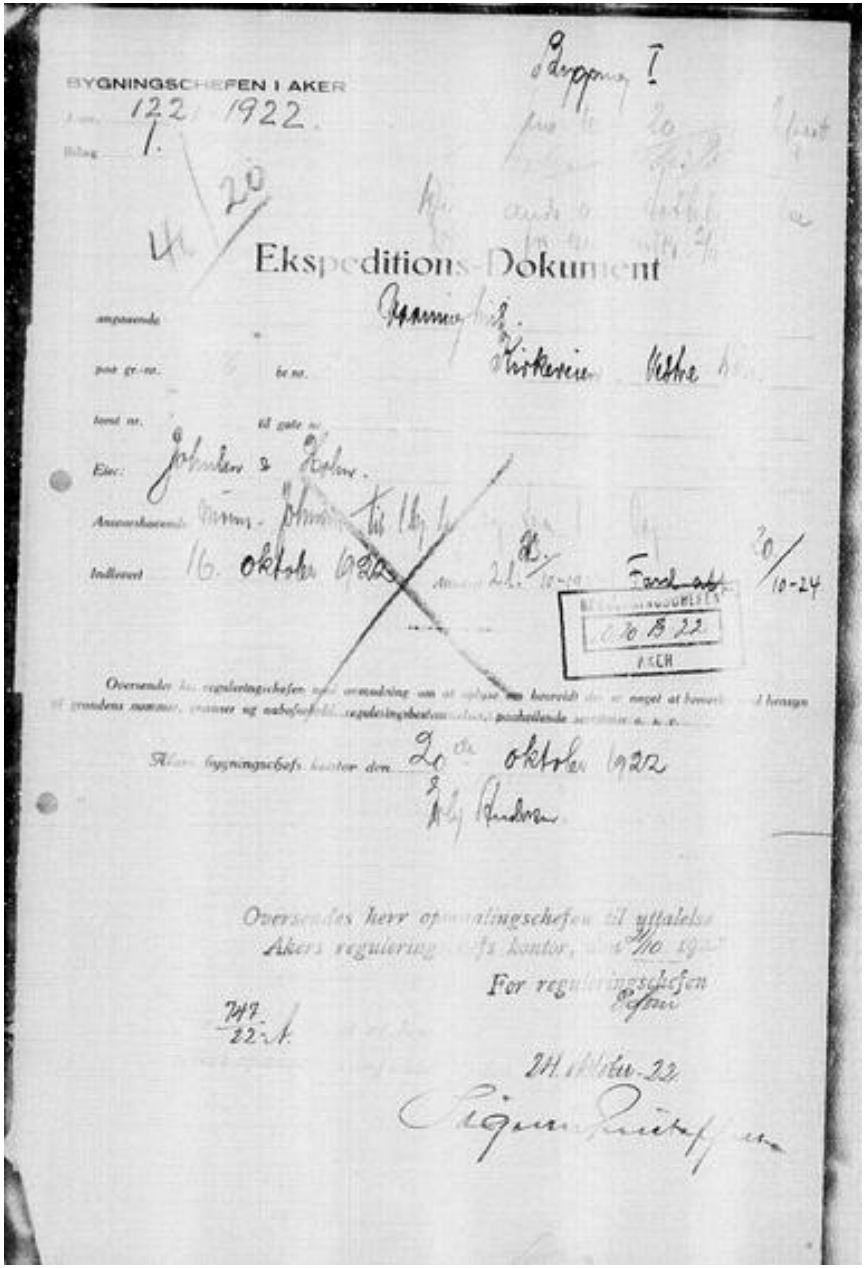
☐ Dagfinn Fidje Bjørlo

OBOS

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.



BYGNINGSCHEFEN I AKER

122 1922.

Bilag 1.

Eksperditions-Dokument

Gaarnup St.

Kirkerud Vestre

Eier: Johnsen & Kolsrud.

Anmerkninger:

Indleveret 16. oktober 1922

Fordelt 30/10-24

16 OKT 22

Oversendes herr reguleringschefen med anmodning om at uttale sig bl.a. hvorvidt der er noget at bemerke i hensyn til grundens nummer, grænser og nabofastigheter, reguleringsbestemmelser vedkommende parcellering o. s. v.

Aker bygningschefs kontor den 20 de oktober 1922

Johs Andersen

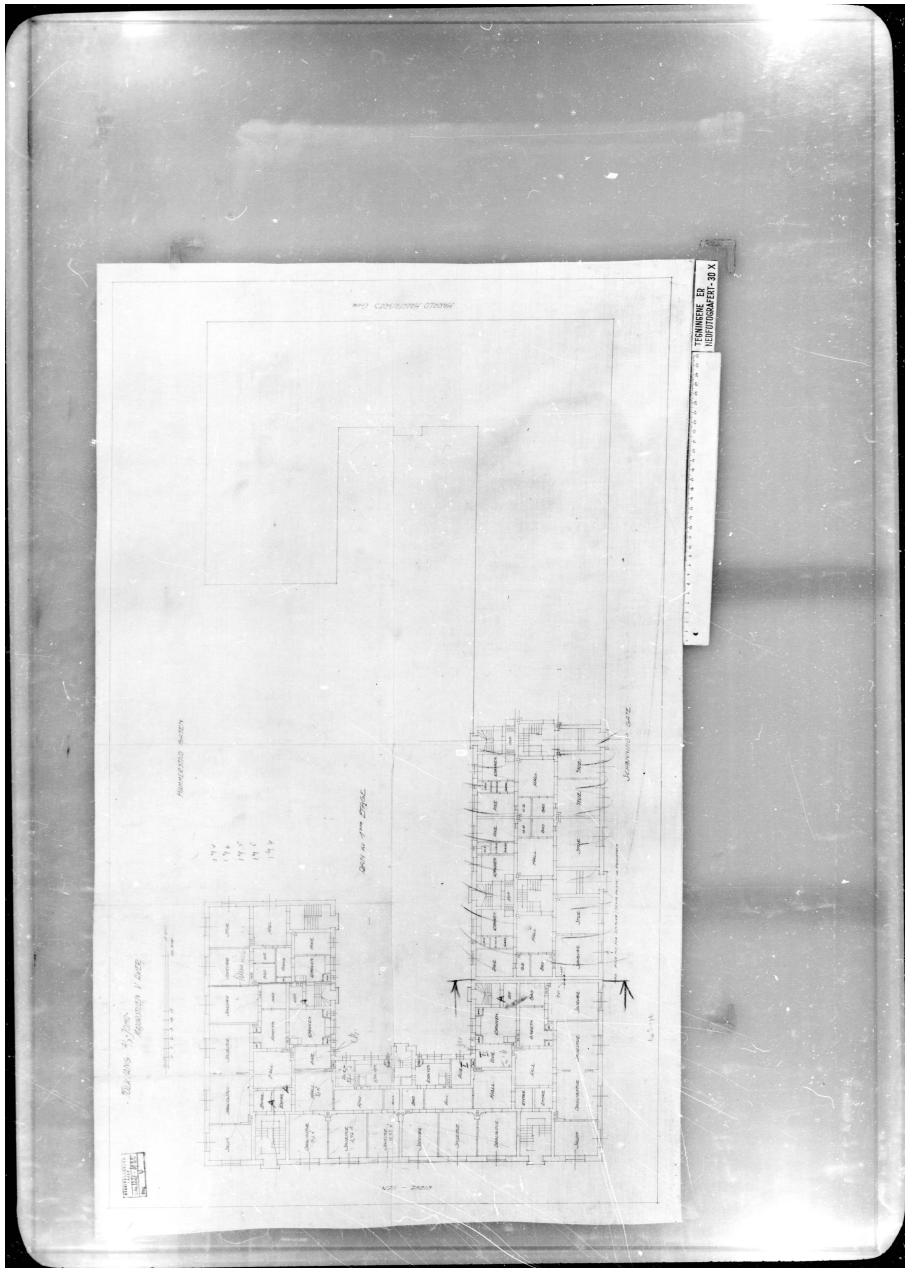
Oversendes herr reguleringschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 30/10 -22

For reguleringschefen
Eggum

749
22-X.

24. Oktober 22.

Eggum Reguleringsassistent


TEKNIKSKE ED
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.11.2022
	202210188 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Agnes Dalgard	

Adresse: HAMMERSTADS GATE 17 MED FLERE
Eiendom: 46/20/0/0
Tiltakshaver: AS KIRKEVANG
Søker: OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hammerstads gate 17 Med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 18.11.2022.

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 202210188			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			8/4

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

Agnes Dalgard - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
AS KIRKEVANG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HAMMERSTADS GATE 17

Dato: 29.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519957
8781837

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 20

Vi viser til bestilling av 20250929 for HAMMERSTADS GATE 17.

GNR. 46 BNR. 20

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.05.1922.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2530 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

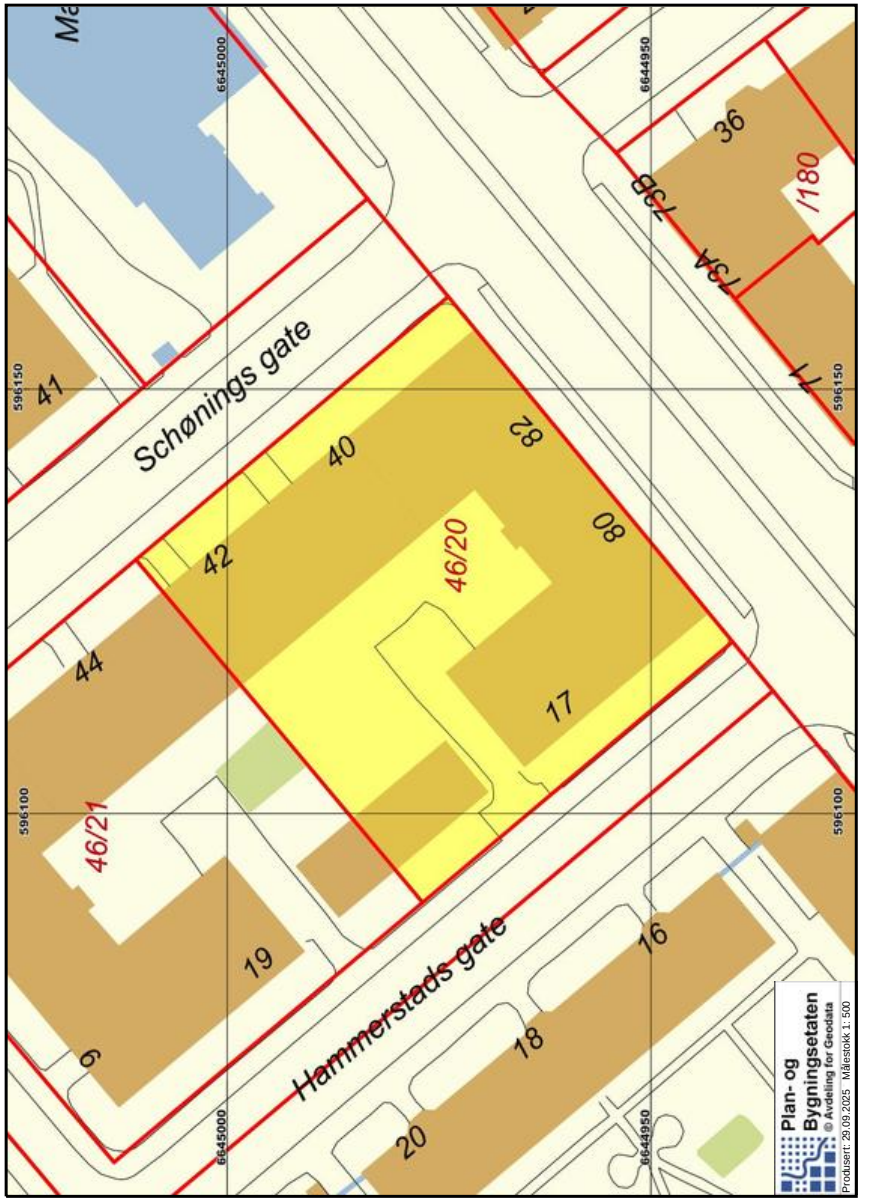
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

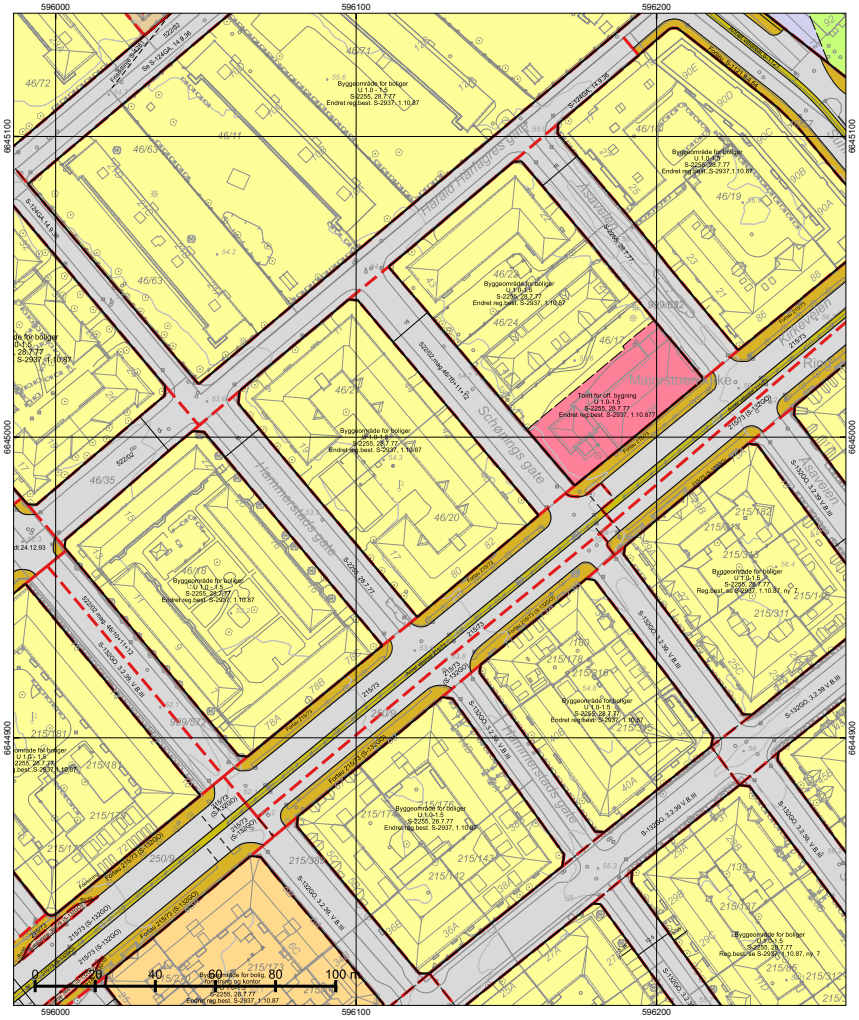
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2025
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: 147964/ 86519957
Deres ref.:
Adresse: Hammerstads gate 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/20

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

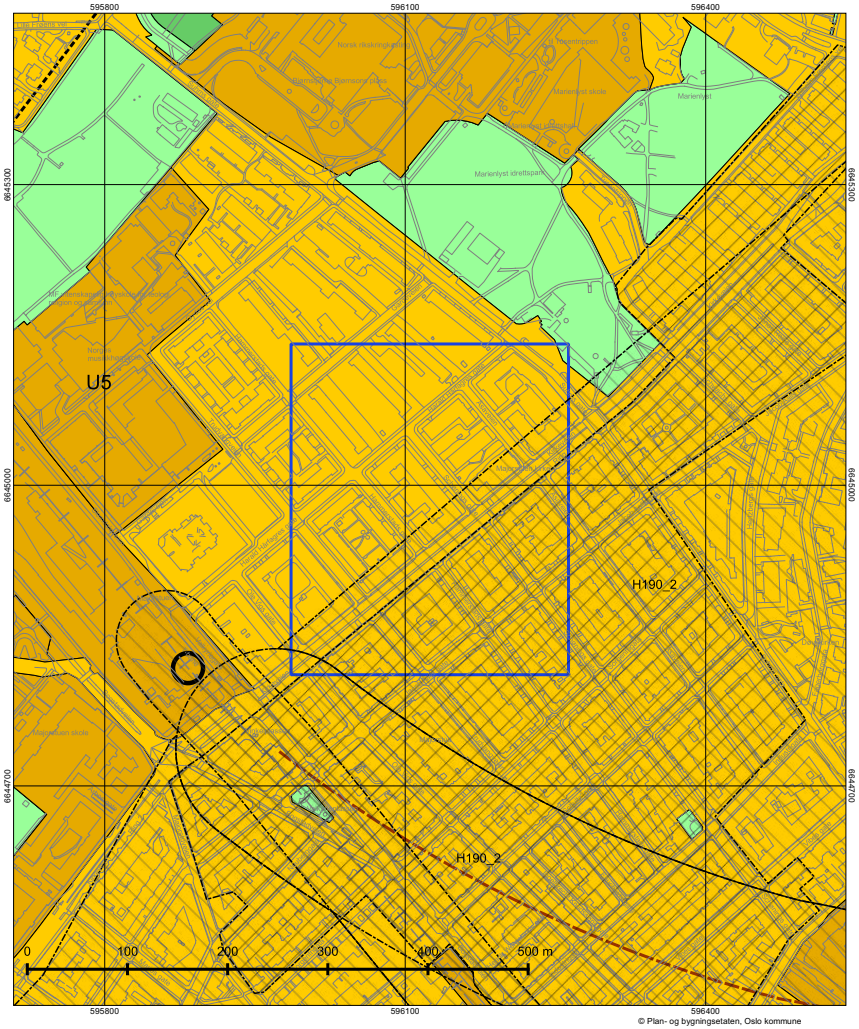
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 29.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147964/86519957
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 22-0179/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 17 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 20 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no