

Hammergata 7B



Velkommen til

Hammergata 7B



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Sagene

Unik 3-roms toppleilighet o/2 plan med balkong| TV-stue + spisestue| Utsikt| Fjernvarme| Vesentlig oppgradert 2014-2017

Prisantydning	6 450 000,-
Fellesgjeld	133 000,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	6 597 193,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 217,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1937
Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en smakfull toppleilighet med særpreg - populær beliggenhet på Sagene! Dette er en unik leilighet som går over to plan, øverst i byggets 5. og 6. etasje. Leiligheten har etterspurte kvaliteter og sjarmerende detaljer med blant annet teglsteinsvegger, spiraltrapp i smijern og takvindu. Videre byr leiligheten på en herlig balkong med nydelig utsikt.

Kvaliteter:

- Vesentlig oppgradert mellom 2014-2017
- Loftetasje etablert i 2017
- Kjøkken og bad fra 2014
- Gjennomtenkte løsninger og god arealutnyttelse
- Kjøkken med plass til stor spisegruppe
- Separat TV-stue på plan to
- Ett soverom i hver etasje
- Herlig balkong med utsikt
- Rolig og tilbaketrukket gate
- A-konto fjernvarme og internett ink
- Veldrevet aksjelag
- IN-ordning
- Kjeller- og loftsbod
- 2 min til bussen

Arealer og innhold

BRA-i:	60 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

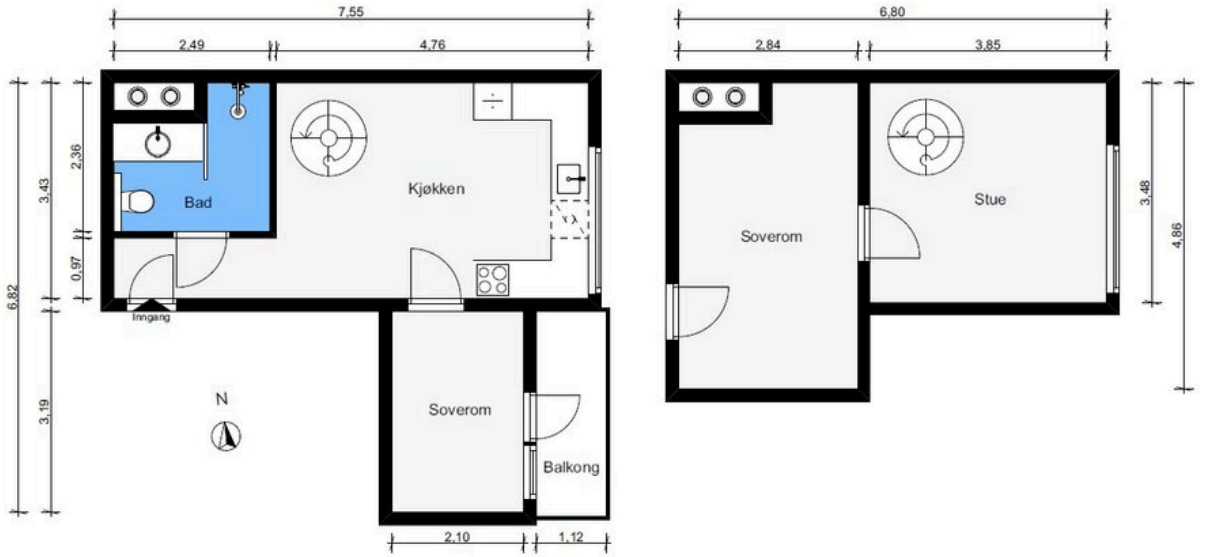
5. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, kjøkken og soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

6. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue og soverom.
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 32 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Hammergata 7B, 0465 Oslo

5. | 6. Etasje



Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
































Miele




Miele


























CAFFÈ INFERNO







Hammergata 7B

Nabolaget Sagene - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	2 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	320 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	22 min 1.7 km

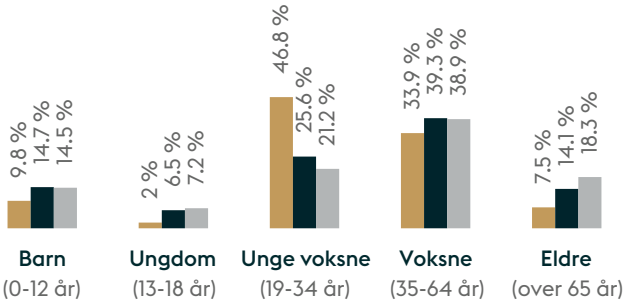
Offentlig transport

Arendalsgata	Linje FB1, 20, 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	25 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.4 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	3 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Bjølsen skole	4 min
Myraløkka	4 min
SATS Sagene	6 min
Myrens Sportssenter	8 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Informasjon

Hammergata 7B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0009/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Hammergata 7B, 0465 OSLO
Gnr 221, bnr 86 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 33 i AS Arbeidernes Bygge-Compagni III, org.nr. 934042573
Part.obl. nr. 33 med pålydende verdi Kr 1 200,-

Selger
Jørgen Magnus Haslum

Kjøpesum og omkostninger
6 450 000,- (Prisantydning)
133 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 583 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Noteringsgebyr pant)
10 043,- (Transport)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 597 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 606 493,- (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
1937

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 33 kvm. Entré, bad, kjøkken og soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

6. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue og soverom.
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 32 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Loftsbod har et gulvareal på 14 kvm.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:
5. etasje: Entré, kjøkken, bad og soverom.
6. etasje: Stue og soverom.

Utgang til balkong fra soverom i 5. etasje.
I tillegg disponerer leiligheten loft- og kjellerbod.

Standard

5. ETASJE

Entré
Velkommen inn! Entréen er et fint første møte med leiligheten, og gir umiddelbart inntrykk av den fine og gjennomførte utførelsen. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko. Leiligheten disponerer også en loft- og kjellerbod for ytterligere oppbevaring.

Kjøkken
Lekkert kjøkken fra 2015 med praktisk utforming og rikelig med skap- og benkeplass. Den lyse, profilerte kjøkkeninnredningen står i stil med de sjarmerende detaljene i rommet. Benkeplaten i heltre eik gir kjøkkenet et ekstra fint og lunt utrykk. Kjøkkenet er innholdsrikt og har integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap, samt utslagsvask i kompositt og ventilator med kullfilter. Det er forskriftsmessig montert komfyrvakt i tilknytning til komfyr. Store vindusflater over kjøkkenbenken gir en hyggelig utsikt over bebyggelsen i nabolaget. Rommet er av god størrelse, og her er det plass til spisebord ved den flotte spiraltrappen og plassbygd benk.

Bad
Pent og gjennomført baderom fra 2015 med gulv av pusset betong, flislagte vegger og slett, malt himling med downlights. Badet er innredet med nedsenket dusjhjørne med regn- og håndusj, servant på benkeplate, og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin under benkeplaten, og det er naturlig avtrekk, tilluft via dørblad. Oppvarmingskilde er varmekabel i gulv. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Soverom
Lunt og behagelig soverom med sjarmerende teglsteinsvegg og delikate fargevalg. Her er det plass til seng og tilhørende soveromsmøblement. Rommet har tidligere vært brukt som spisestue med større åpning mellom soverommet og kjøkkenrommet.

Balkong
Fra soverommet er det utgang til en herlig balkong med hyggelig utsyn. Balkongen er østvendt og er målt til ca. 4 kvm. Balkongen ble satt opp i 2017 i regi av aksjelaget.

6. ETASJE

Stue
I toppetasjen finner du en lys og luftig stue. Store og flotte vindusflater sørger for gode naturlige lysforhold. Stuen har plass til både sofagruppe, tv-benk, og tilhørende møblement. Her er mange ulike møbleringsmuligheter - alt etter behov. Her er det ingen innsyn og du har flott utsikt over nærområdet.

Soverom
Stort og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord. Rommet preges av flotte takvinduer, god takhøyde med skråtak, takbjelker og teglsteinsvegg. Lekker, åpen garderobeløsning for oppbevaring av klær. Vinduene kan fjernstyres og har åpne- lukke funksjon, samt persienner. Dette er soverommet med det lille ekstra!

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Oslo Glass & Vindu AS, Satt inn glassvegg til dusjen. Ble utført i November 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigma Entreprenører, dokumentasjon ligger i en hvit perm som jeg har fysisk. Arbeidet ble utført i 2016.

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: Byggmester Nerli, 16.08.2021 Reperasjon av taklekkasje. Arbeid bestilt på vegne av styret.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Kontroll av elektriske anlegget i fellesareal 4.07.2023 av Centrum Elektrisk.

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: Uke 31: 29.07.24-02.08.24:TT-Teknikk kjører rørfornying av bunnledninger i A+B venstre og midt. Uke 32: 05.08.24-09-08.24: TT-Teknikk kjører rørfornying av bunnledningeri C+B høyre.

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, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigma Entreprenører. Endret loft i 6. etg til soverom og stue. Har en perm full av dokumentasjon på dette.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja.
Beskriv: 25.09.24 Sirkulasjonspumpte på fjernvarmeanlegget skiftet ut av VVS-gruppen AS v/rørlegger Jamil Ali Ataya. Lekkasjer på røropplegget for fjernvarme tettet.

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: Reperasjon av taklekkasje i 16.08.2021 - Byggmester Nerli.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei. Eventuell kommentar: Kan leie ut ett av rommene dersom man ønsker. Jeg har leiet ut soverommet nede.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Se tilstandsrapport fra 15.01.2025.

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?
Ja.
Beskriv: Utbyggingsplanene på naboeiendommene til Hammergata 3 og 5. Se saksnummer 202318656 og 202458036 (Hammergata 3) og 202204193 (Hammergata 5) i "Saksinnsyn" hos Plan- og bygningsetaten. Sakene for begge

eiendommer er i prosess og utfallet er ikke avklart. Saken om Hammergata 5 er for tiden til behandling i Kommunal- og distriktsdepartementet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei. Felleskostnader ble økt med 15 % fra 01.01.2024 og nye 15 % fra 01.01.2025. Styret har ikke planlagt nye økninger, men følger utviklingen av kostnader mot inntekter nøye, og ny økning av felleskostnader i løpet av 2025 er ikke utelukket.

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:

Byggemåte:
Boligblokken er fra 1937 antas å ha være fundamentert til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader med murstein/teglstein. Takkonstruksjon har saltak av treverk. Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon og kamerafunksjon. Tilgang til boenhet via felles trappegang. I henhold til tidligere salgsoppgave ble 6. etasje etablert i 2016 og 5. etasje ble rehabilitert i 2014.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig > Innvendige trapper:
Trappens utforming tilfredsstiller ikke dagens krav. Blant annet er lysåpningene mellom trinn og rekkverk for store.
Tiltak: Trappen må utbedres for å ivareta dagens krav.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv:
Betonggolvet har synlig riss i overfalte. Fall til sluk i dusjsone er mindre enn preaksepterte ytelser i byggteknisk forskrift, og noe vann blir liggende rundt sluk.
Tiltak: Lokal utbedring av riss anbefales. Vann kan bli liggende i dusjsone etter bruk av dusj og er ikke utført i henhold til dagens forskrift og preakseptert ytelse. Alternativt til preakseptert ytelse, kan utførende legge frem en analyse som viser at fall til sluk er tilstrekkelig.

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenhette/ventilator med kullfilter. Vanlig løsning for byggeår.
Tiltak: Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Vannrør:
Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet, var ikke synlig befaringsdagen.
Tiltak: Automatisk lekkasjestopper (sensor og magnetventil) bør monteres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

I aksjelagets husordensregler er det spesifisert at framleie kan i utgangspunktet gis for opptil 2 år av gangen. Styret kan vurdere å gi framleie for lengre perioder enn hovedregelen tilsier. Dette gjelder også for fornying av framleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

A-konto fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Radiator på kjøkken og soverom i 5. etasje.

Gulvvarme på bad. Elektrisk varme med panelovner ellers.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 217,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 18.03.2025 utgjør kr 7.217,– pr. md.

Herav:

A konto fjernvarme: kr 538,-

Bredbånd: kr 249,-

Felleskostnader: kr 4.173,-

Kapitalkost. lån 2 OBOS03: kr 1.161,-

Kap.kostnader OBOS02: kr 1.096,-

Felleskostnadene inkluderer a-konto fjernvarme, kommunale avgifter, felles renhold, felles byggforsikring, brebånd, nedbetaling av fellesgjeld, drift og vedlikehold, m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 912 872,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 651 486,- 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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Det er fellesvaskeri.

Styrets arbeid fra mai 2023 til mai 2024 inkluderer:
- Seriekoblet brannalarm
- Ventilasjonsrens
- Elektrisk kontroll
- Bredbånd
- Sykkelrydding
- Lekkasje i fyrrom
- Forsikringssaker
- Dugnad

Rehabilitering av bunnledninger ble ferdig utført i uke 32 i 2024.

Byggesaker på nabotomter:
- Hammergata 5 – saksnr 202204193 i PBE saksinnsyn
- Hammergata 3 – saksnr 202318656 i PBE Saksinnsyn

Andre saker – forestående vedlikehold:

Rehabilitering av dører og sykkelslisser i oppgangene
Styret har kontaktet flere snekkere, men har ikke mottatt tilbud. Arbeidene er ikke påbegynt pr. 19.03.2025. Styret søker etter håndtverkere.

Sprekkdannelser i trappeløp
Sprekker er observert i trappeløp. Murmester Narve Helle har befart området og levert rapport. Skaden er ikke akutt, og styret venter på anbefalinger fra Helle for utbedring. Utbedring av ett trappeløp bestilt via Obos Prosjekt. Arbeidene er ikke igangsatt pr. 19.03.2025.

Takfornying
Det har vært diskutert fornying av tak, men ingenting er vedtatt enda. Styreleder opplyser om at det ikke er lagt noen kontrete planer p.t.

Tidligere gjennomført vedlikehold inkluderer:
- Omlegging av tak i perioden 1990–1991.
- Utskifting av soilrør samt kaldt- og varmtvannsrør i perioden 1996–1999.
- Fjernvarmeanlegg 2010

- Dreneringsprosjekt med graving og dreneringsduk langs yttervegg, fjerning av oljetank, og rehabilitering av murvegger i 2014.
- Seriekoblede brannvarslere 2015
- Bygging av balkonger 2015 - 2017
- Utskifting av vinduer 2017

For nærmere informasjon se den vedlagte årsrapporten i salgsoppgaven.

Styreleder opplyser den 19.03.2025 at det er noen pågående prosjekter:
- Sprekkdannelser i trappeløp.
- Utskifting av defekt belysning i oppgang B og utenfor oppgang C.
- Gjerde rundt plen/forhave - besiktigelse 19.3. med byggmester.

Det er ikke planlagt noen nye låneopptak.

En beboer rapporterte sølvkre i mai 2024, men har sannsynligvis bekjempet selv. Styret har ikke hørt noe siden. Kakerlakker i en leilighet på 1990-tallet/tidlig 2000-tallet. Skadedyrbekjempning engasjert - ikke vært observert siden.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

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.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 133 000,- pr. 01.03.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: OBOS02-98207575992.
Type: A.
Restsaldo: 2.976.675,-
Restløpetid: 11 år 10 md.
Terminer per år: 12.
Type rente: Flytende.
Rente per 05.09.2024: 6.4%.

Lånenummer: OBOS03-98207802468 .
Type:A.
Restsaldo: 431.287,-
Restløpetid: 1 år 10 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende.

Rente per 05.09.2024: 6.4%.

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Fellesformue

Kr 63 751,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste er overskudd på kroner 234 796,-. Budsjettet for 2024 viser et underskudd på kroner 401 810,-.

Se kommentarer til budsjett for 2024 i aksjeselskapets årsmøte for 2024 som ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader.

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.

Dyrehold

Husdyrforhold er i utgangspunktet ikke tillatt uten tillatelse fra styret, men styret vil normalt gi en forbeholden tillatelse. Forbehold gjelder at dyrehold ikke blir til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom dyrehold medfører problemer mht. støy, renhold, m.m. vil styret forbeholde seg retten til å trekke tilbake tillatelsen.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6606554

Tomt

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i en veldig rolig og hyggelig gate med flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Beliggenheten er behagelig og tilbaketrukket, samtidig som du har et yrende byliv og bussholdeplass som tar deg til sentrum, kun er et par

minutter unna.

I umiddelbar nærhet til leiligheten har du tilgang til et svært godt kollektivtilbud med bl.a. buss fra Sagene busstopp 20, 37 og 54, i tillegg til buss 28 mellom Fornebu og Helsfyr fra Arkitekt Rivertz plass i rushtiden, samt trikk 11, 12 og 13 fra Vogts gate på Torshov som tar deg raskt rundt til store deler av byen.

Sagene har alt man trenger og mer! Her finnes både Rema 1000 og Coop Extra bare et steinkast unna leiligheten. Foretrekker du Kiwi eller Meny kan du ta turen til Bjølsen - en hyggelig spasertur på ca. 15 minutter - eller hoppe på bussen som tar 3 minutter.

For den treningsinteresserte ligger SATS innen kort rekkevidde. Ellers i nærområdet finner du Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Myrens Fysikalske.

Voldsløkka idrettspark er et stort gressområde med flere idrettsbaner for blant annet fotball, volleyball og tennis. På Voldsløkka finner en også en innendørs skatehall, samt kunstisbane på vinterstid. Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Sagene parken, Torshovparken og Bjølsenparken.

Sagene samfunnshus er en møteplass for nærmiljøet og består blant annet av flere utleiesaler, en populær café og en yogaskole. Her finner man også ulike dansekurs, pikekor, sykurs og barnehageteater.

Mysterud bar er en perle som fokuserer på kvalitetsutvalg. Her finner en både Sagene sine øl i tillegg til forskjellige gjestebryggeri på tapp som byttes ut kontinuerlig. Et perfekt samlingspunkt både for familie, venner og kjærestepar. Innimellom kjøres quiz, og er du sulten på noe godt finner du helt sikkert noe snacks du liker på menyen.

I 2025 åpnet også vinbaren Rivertz! På menyen står over 40 kvalitetsviner, hvorav 10 på glass, primært fra europeiske vinbønder med god miljøprofil. De har også et lite utvalg av mer eksklusive dråper – det kan jo være at dere for eksempel vil feire et boligkjøp! På menyen står også lokal øl og alkoholfri drikke, samt norske oster, brislinger og svinepaté med brød fra nabobakeriet Mjøl.

Vi kommer ikke unna å nevne Mjøl! Verdens hyggeligste nabobakeri, inspirert av bakerier i København, Berlin og Paris. Her konsentreres det om ferske bakevarer av høy kvalitet som bakes på stedet. Besøk de som står opp kl. 04 for å bake til de første gjestene kommer!

Sagene lunsjbar, Kaffebrenneriet, Bamboo (asiatisk) og populære Jungel Pizza må også nevnes. Idylliske Lilleborg torg er også verdt et besøk. Her finnes blant annet Villa Paradiso Tivoli, Daegens bakeri og Agora, samt Det Andre Teateret.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke

endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 2018.
Det foreligger ferdigattest for utbygging av råloft datert 2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det pågår utskifting av branndører i aksjelaget. Aksjelaget må søke om ferdigattest når arbeidene er ferdige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
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 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/

Byggesaker i området:
Hammergata 7 A-C - Utskifting av branndører. Saksnummer: 202204552.

Hammergata 5 - Oppføring av bakgårdsbygning. Saksnummer: 202204193 .
Status: Rammetillatelse gitt for oppføring av bakgårdsbygning.

Hammergata 3 - Oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter.
Saksnummer: 202318656. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Hammergata 1 C, H0301 - Etablering av takterrasse, takopplett og mer, leilighet 305. Saksnummer: 202217499. Status: Rammetillatelse gitt.

Hammergata 2 - Bruksendring av kjeller og innsetting av vinduer. Saksnummer: 202550666. Søknad gitt.

Bentsegata 15 - 17 - 19 - Fasadeendring - Nye balkonger. Saksnummer: 200711316.
Status: Tillatelse gitt.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

bolig.

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 65 830,-
Grunnpakke leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 728,-.
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 155 748,- 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 22. mars 2025

Megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Hammergata 7B

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
30. jan. 2025

Oppdragsnummer
29-0009/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammergata 7B, 0465 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Jørgen Magnus Haslum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2017

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: 6606554
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Oslo Glass & Vindu AS, Satt inn glassvegg til dusjen. Ble utført i November 2023.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigma Entreprenører, dokumentasjon ligger i en hvit perm som jeg har fysisk. Arbeidet ble utført i 2016.

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: Byggmester Nerli, 16.08.2021 Reperasjon av taklekkasje. Arbeid bestilt på vegne av styret.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kontroll av elektriske anlegget i fellesareal 4.07.2023 av Centrum Elektrisk

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: Uke 31: 29.07.24-02.08.24:TT-Teknikk kjører rørfornying av bunnledninger i A+B venstre og midt. Uke 32: 05.08.24-09-08.24: TT-Teknikk kjører rørfornying av bunnledningeri C+B høyre.

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sigma Entreprenører. Endret loft i 6. etg til soverom og stue. Har en perm full av dokumentasjon på dette.

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: 25.09.24 Sirkulasjonspumpte på fjernvarmeanlegget skiftet ut av VVS-gruppen AS v/rørlegger Jamil Ali Ataya. Lekkasjer på røropplegget for fjernvarme tettet.

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: Reperasjon av taklekkasje i 16.08.2021 - Byggmester Nerli

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Kan leie ut ett av rommene dersom man ønsker. Jeg har leiet ut soverommet nede.

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

Oppgi type rapport og årstall: Se tilstandsrapport fra 15.01.2025

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

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?
Ja

Beskriv: Utbyggingsplanene på naboeiendommene til Hammergata 3 og 5. Se saksnummer 202318656 og 202458036 (Hammergata 3) og 202204193 (Hammergata 5) i "Saksinnsyn" hos Plan- og bygningsetaten. Sakene for begge eiendommer er i prosess og utfallet er ikke avklart. Saken om Hammergata 5 er for tiden til behandling i Kommunal- og distriktsdepartementet.

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

Eventuell kommentar: Felleskostnader ble økt med 15 % fra 01.01.2024 og nye 15 % fra 01.01.2025. Styret har ikke planlagt nye økninger, men følger utviklingen av kostnader mot inntekter nøye, og ny økning av felleskostnader i løpet av 2025 er ikke utelukket.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

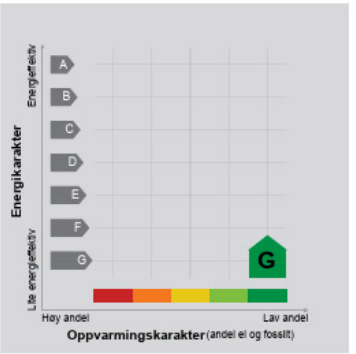
Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 29-0009/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hammergata 7B
Postnummer	0465
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80543913
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-73460
Dato	30.01.2025



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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tiltak utendørs**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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	1937
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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.

Pliktene 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

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: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: 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.

Tiltak 24: 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 25: 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.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8382873 7274/33 18.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.2025.

Selskapsnr: 7274 As Arb. Bygge-compagni Iii,
Organisasjonsnr: 934.042.573 ,
Aksjonær: Jørgen Magnus Haslum
Leieobjektnr: 33
Aksjeboenhetsnr: 00033
Adresse: Hammergata 7 B, 0465 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6606554.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Kun gateparkering
- Fjernvarme: Avregning etter forbruk. Ved eierskifte må selger/ kjøper avregne seg imellom. Kontakt ISTA for spørsmål vedr. avregning.
- Kollektiv avtale om analog TV sies opp. Den enkelte aksjonær må bestille TV-pakke for egen regning via fibernett.
- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.
- 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
- Kulepunkt der andelsobligasjonen ikke besittes av oss:
- Informasjonsbrev om innskuddsbevis (partialobligasjon/andelsobligasjon) i Boligaksjeselskap fra OBOS Eiendomsforvaltning ligger vedlagt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (18.03.25)
* OBOS02-98207575992	A	2.976.675,-	11 år 10 md.	12		Flyt	6,40%
* OBOS03-98207802468	A	431.287,-	1 år 10 md.	12		Flyt	6,40%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.217,– pr. md.
Herav:

A konto fjernvarme	538,-
Bredbånd	249,-
Felleskostnader	4.173,-
Kapitalkost. lån 2 OBOS03	1.161,-
Kap.kostnader OBOS02	1.096,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	3.008,-	9.444,-	63.751,-	139.982,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207575992	108.946,-	1.097,-
* OBOS03-98207802468	23.955,-	1.157,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble tlf.22 89 62 84 ev. pr. e-post: bjorn.amble@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

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 om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kai Petter Syrdalen Hammergata 7 B, 465 OSLO, e-post: arbeiderbyggecompagni3@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: oef@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. (alle prisene er inkl. mva):

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.

Hilsen OBOS
Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

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 Arbeidernes Bygge-Compagni III

Vedtatt av ordinær generalforsamling 08.04.2014

Sist oppdatert 23.06.2021

§ 1 Formål

AS Arbeidernes Bygge-Compagni III er et boligaksjeselskap (heretter kalt selskapet) som har til formål å skaffe aksjeeierne borett til egen bolig i selskapets eiendom i Hammergata 7 i Oslo, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ble stiftet 23.06.1936.Selskapet består av 43 leiligheter.

Selskapets ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

Aksjekapital og aksjeeiere

§ 2 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital består av 43 aksjer hver pålydende kr. 2400, som til sammen utgjør aksjekapital med kr. 103.200, fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Av styret godtatt aksjonær som innehar:
- 1 aksje pålydende kr. 1.200 og 1 pantobligasjon pålydende kr. 1.200, skal ha rett til leie av en leilighet på ett værelse, kjøkken mv.
- 1 aksje og pantobligasjon pålydende henholdsvis kr. 2.000 og kr. 2.200 etter leilighetens beliggenhet skal ha rett til leie av en leilighet på to værelser, kjøkken mv.
- 1 aksje og pantobligasjon pålydende kr. 3.000 skal ha rett til en leilighet på tre værelser, kjøkken mv.
- 1 aksje og pantobligasjon kr. 5.000 skal ha rett til leie av byggets forretningslokale.

Samtlige leieboer-obligasjoner skal være likeprioriterte og uoppsigelige og rentefrie inntil annerledes bestemmes av selskapet.
For leieboernes obligasjonsinnskudd utstedes andelsbevis i en felles pantobligasjon der utstedes for det samlede beløp av leieboernes innskudd og oppbevares og forvaltes av selskapets forretningsfører til enhver tid.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

§ 3 Sameie i aksjer

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes § 6.

§ 4 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2 (2) i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke 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.

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

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

Borett og bruksoverlating

§ 5 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) 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.

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

(5) Generalforsamling kan fastsette husordensregler som alle aksjeeiere er forpliktet til å overholde.

§ 6 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

a. aksjeeieren selv eller 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. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

b. aksjeeieren er en juridisk person.

c. aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

d. et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Ved korttidsutleie etter Burettslaglova § 5-4 skal aksjonær som leier ut, oppgi til styret før oppstart av utleie når, hvor lenge (maksimalt 30 døgn per kalenderår) og hvem som skal leie.

Vedlikehold

§ 7 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, radiatorer og ventiler, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for 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. Det er den enkelte aksjeeier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens selskapet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

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

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

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

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

§ 8 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) 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.

(2) 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.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

Pålegg om salg og fravikelse

§ 9 Mislighold

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

§ 10 Pålegg om salg

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

§ 11 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.

Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 12 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Endring av felleskostnader bør gjøres på generalforsamling.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

§ 13 Selskapets pantesikkerhet

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

Styret og dets vedtak

§ 14 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og Generalforsamlingen kan velge 2 varamedlemmer.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

(3) Styreleder velges for ett år. Begge styremedlemmene velges for to år. Det samme gjelder for eventuelle varemedlemmer.

§ 15 Styrets oppgaver

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

(2) Det holdes styremøte så ofte som styret finner det nødvendig. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

§ 16 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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 17 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

Generalforsamlingen

§ 18 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

§ 19 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) 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.

§ 20 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest åtte dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret innen utgangen av februar.

§ 21 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen, som for eksempel vedtekter, husordensregler og ev. endringer av disse.

§ 22 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.

§ 23 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 24 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i § 21 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Inhabilitet og mindretallsvern

§ 25 Inhabilitet

(1) 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.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

§ 26 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.

Husordensregler

for boligselskapet

AS Arbeidernes Byggecompagni-III

1. Generelt

Husordensreglene nedenfor utgjør en del av leiekontrakten mellom hver enkelt leier og selskapet. Husordensreglene er gitt for å sikre et generelt godt boligmiljø, og hver enkelt leier orden, ro og hygge i hjemmet. Leier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som blir gitt adgang til leiligheten og fellesrom. Generelt gjelder det at leiligheten ikke må brukes slik at det sjenerer andre.

I tillegg til husordensreglene gjelder husleielovens bestemmelser. Husleieloven kan ikke fravikes til leierens ugunst.

2. Fellesarealene

Herunder gjelder alle arealer som er til felles bruk for beboerne, både inne og ute. Vi er alle deleiere i disse arealene, og det er i alles interesse at de brukes på en forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene til oppstillingsplass eller lager for private gjenstander. Forurensning av fellesarealene må ikke forekomme. Lysene må slukkes når rommene ikke er i bruk, og ytterdører holdes låst.

Alle beboere må ta ansvar for å holde fellesarealene ryddet for reklame, gamle aviser, og annen papirsøppel.

Av brannvernshensyn er røyking og bruk av ild, samt oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger strengt forbudt.

Vaske- og tørkerommene er brukt spesielt mye. Det bør derfor vises større hensyn her. Alt utstyr må behandles med forsiktighet, og det må ryddes etter bruk og vaskes med jevne mellomrom. Det er også slått opp veiledning i vaskeriet med ytterligere retningslinjer.

Vaskeri i oppgang A kan benyttes mellom klokken 08.00 og 21.00 alle dager. Av hensyn til de andre beboerne ber vi alle om å ikke bruke vaskeriene utenfor disse tidsrommene. Ved å skrive seg opp på liste med ønsket tid og dato reserverer du vasketid. Egne regler gjelder for bruk av maskinene, se oppslag i vaskeriet.

3. Balkonger

Hvis gjenstander av ikke-bygningsmessig karakter som oppbevares på balkongene faller ned og skader personer eller eiendom, står leieren ansvarlig. Det er tillatt å benytte balkongene for lufting av tekstiler som tepper, dyner, telt, soveposer o.a. Lufting av tekstiler skal foregå i henhold til orden, og skal derfor ikke oppbevares på balkongene i mer enn 24 timer. Balkongene skal holdes i orden, og skal derfor ikke brukes som lagerplass, annet enn til balkongmøbler, blomster og andre dekorative gjenstander. Julebelysning skal fjernes senest 1.februar.

Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene. Gassgriller skal helst ikke plasseres inntil vegg. Oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger er strengt forbudt. Propangasstanker kan utelukkende oppbevares på balkonger hvor luften skiftes ut hele tiden.

4. Indre orden

Leierne er økonomisk ansvarlig for enhver skade på leiligheten. Sammen er vi, gjennom selskapets forsikring, ansvarlig for skader på fellesarealer og bygning. Selskapet ber derfor alle om å påse at vinduer i oppgangene ikke står åpne om natten, eller i regn eller blåst. Bad, WC og sentralvarmeanlegg må behandles med forsiktighet, slik at skader unngås. Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet for at rørene ikke fryser, og sluk og vasker må ikke tilstoppes. Det er ikke arrangert rehabilitering av badene i regi av aksjeselskapet, og det er derfor stor sjanse for at gulvet ikke har membran, dersom badet ikke er pusset opp i den senere tid. Den enkelte beboer må innrette bruken av badet etter hvilken konstruksjon badet har.

Leier må straks hen oppdager skade, feil eller mangler hen ikke mener seg forpliktet til å utbedre selv, melde fra til selskapets representanter.

Selskapets representanter skal ha uhindret adgang til leilighetene ved besiktigelse og takst over eiendommen, ved skader e.l. Selskapet plikter å varsle beboerne i god tid i forveien gjennom brev, rundskriv eller oppslag. Hvis leiligheten skal stå ubebodd over en lengre periode, bør nøkler utleveres til selskapet, eller til navngitt person. I akutte tilfeller vil selskapet la rommene åpne for å begrense skadene av oversvømmelse, brann, e.l.

Leieboerne må i fellesskap hjelpe til å holde ro og orden slik at det blir trivelig for alle å bo her. Mellom klokken 23.00 og klokken 07.00 skal det være ro i leiligheten. Hvis det ved spesielle anledninger ønskes spilt musikk i leiligheten i dette tidsrommet, skal beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles, fortrinnsvis noen dager før. Det er lytt i gården og beboere må uavhengig av nabovarsel ta hensyn til naboene når det gjelder støynivå. Vær i samme tidsrom bevisst at vaskemaskin lager mye støy.

Bruk av musikkinstrumenter må begrenses til 2 timer per dag. Musikk- eller sangundervisning må godkjennes av styret.

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leiligheten må kun foregå i tidsrommet kl.08.00 til 20.00 på hverdager, og kl.08.00 til 17.00 på lørdager. Dette må utføres til minst mulig sjenanse for

naboene og nabovarsel skal settes opp på oppslagstavlen i oppgangen ved vedvarende støyende oppussingsarbeid og lignende. På søndager og helligdager er det ikke tillatt å utføre støyende bygningsmessige arbeider.

Husdyrforhold er i utgangspunktet ikke tillatt uten tillatelse fra styret, men styret vil normalt gi en forbeholden tillatelse. Forbehold gjelder at dyrehold ikke blir til sjenanse for de øvrige beboerne. Dersom dyrehold medfører problemer mht. støy, renhold, m.m. vil styret forbeholde seg retten til å trekke tilbake tillatelsen.

5. Renhold

Selskapet har ansatt rengjøringshjelp som hver uke vasker trappene i oppgangene, som inkluderer opp til loft og ned til kjeller, samt gulv i vaskeriet. Rengjøring utover dette, som grunner i beboers oppussing, flytting eller andre aktiviteter må den enkelte beboer selv ta ansvar for.

Hvis rengjøringshjelpen er fraværende i en midlertidig periode, kan styret pålegge beboerne å foreta vaskingen selv, og vil da informere beboerne om dette ansvaret og lage en ordning for å gjennomføre vaskingen av disse fellesarealene.

Vasking av andre overflater og maskiner i vaskerommet er et felles ansvar og gjøres på omgang av brukerne av vaskerommet. Rengjøring av de øvrige fellesområdene kan styret bestemme at skal foregå på dugnad, eller settes bort.

6. Avfall

Alt avfall kildesorteres i samsvar med retningslinjer fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo Kommune. Gårdselskapet har avfallscontainere for papir, mat, plast og restavfall utenfor B-oppgangen. Glass, metallemballasje og farlig avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner (Nærmeste stasjon for glass- og metallemballasje er p.t. Advokat Dehlis plass.)

Gamle avfallssjakter i oppgangene er stengt og kan ikke benyttes.

7. Framleie

Framleie er ikke tillatt uten styrets uttrykkelige skriftlige tillatelse.
Alle forandringer i etablerte framleieforhold skal straks meldes skriftlig til selskapet.
Framleie kan i utgangspunktet gis for opptil 2 år av gangen. Styret kan vurdere å gi framleie for lengre perioder enn hovedregelen tilsier. Dette gjelder også for fornying av framleie.

8. Brannsikringsutstyr

Den enkelte leier er forpliktet til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin leilighet i orden.
Brannsikringsutstyret er selskapets eiendom og skal følge leiligheten.

9. Oppslag

Som husordensregler gjelder også rundskriv eller de oppslag styret til enhver tid har hengt opp. Oppslagene gir veiledning i forsvarlig bruk av teknisk utstyr, sjakter, fellesarealer etc. Oppslagstavlene kan kun benyttes til interne meldinger.

10. Overtredelse av husordensreglene

Leierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, husleieloven eller annen mangel på aktsomhet. Leieren er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av husstand, framleiere eller andre personer som leier har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og skal se til at selskapets interesser blir ivaretatt.

Klager til styret om brudd på husordensreglene, skal skje skriftlig, og kan leveres i styrets postkasse i oppgang B eller sendes til styreleder på adressen: arbeiderbyggecompagni3@styrerommet.no

Vedtatt på generalforsamling 27. april 2010

Mindre endringer vedtatt av styret 23. juni 2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7274
AS Arb. Bygge-Compagni III

Velkommen til generalforsamling i AS Arb. Bygge-Compagni III

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 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7274

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregel
7. Vedtektsendring vedrørende korttidsutleie
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Arb. Bygge-Compagni III

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hampus Alexander Åstrøm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7274 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 6

Endring av husordensregel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Propan skal oppbevares i egne boder i kjeller/loft på vinterstid."

Dette har sannsynligvis blitt introdusert i reglene av noen som ikke har forstått hvor farlig propangass er. Vår vaktmester som er tidligere brannmann, har påpekt at oppbevaring av propan i kjeller eller på loft er strengt forbudt. Vi har dessuten ikke boder til propan i ABC III. Styret foreslår derfor til å erstatte formuleringen i husordensreglene

Forslag til vedtak

Oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger er strengt forbudt. Propangasstanker kan utelukkende oppbevares på balkonger hvor luften skiftes ut hele tiden.

Sak 7

Vedtektsendring vedrørende korttidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen i borettslag/aksjeboligselskap kan vedta at de som skal drive korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie ifølge advokat i Huseiernes Landsforbund. Huseiernes Landsforbund anbefaler også å ta endringen inn i vedtektene fremfor husordensreglene (Tlf Huseierne Juss 20.06.2023).

Forslag til vedtak

Nytt punkt (5) i § 6 i vedtektene Ved korttidsutleie etter Burettslaglova § 5-4 skal aksjonær som leier ut, oppgi til styret før oppstart av utleie når, hvor lenge (maksimalt 30 døgn per kalenderår) og hvem som skal leie.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kai Petter Syrdalen

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

- Mathilde Nysæther

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kai Petter Syrdalen	Hammergata 7 B
Styremedlem	Hampus Alexander R. Åstrøm	Hammergata 7 B
Styremedlem	Mathilde Nysæther	Hammergata 7 C
Varamedlem	Stine Glosli	Hammergata 7 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Arb. Bygge-Compagni III
Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Arb. Bygge-Compagni III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934042573, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 86

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Arb. Bygge-Compagni III har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid/virksomhet mai 2023 – mai 2024

Styremøter
Styret har i perioden 15. mai 2023 – mai 2024 hatt 10 styremøter for å følge opp driften av aksjeboligselskapet (15.05.23(konstituering), 01.06.23, 19.06.23, 21.08.23, 23.10.23, 30.10.23, 18.12.23, 29.01.24, 18.03.24, 22.04.24)

Eierskifter
Det har vært 8 eierskifter fra 01.05.2023 til nå.

Vedlikeholdsprosjekter av noen størrelse:
Seriekoblet brannalarm
Seriekoblet brannalarm med avstillingsknapp i alle leiligheter er satt i drift 07.11.2023 etter en marerittaktig monteringsperiode med forsinkelser som skyldes avbrudd pga oppussing, konkurs og covid-avbrudd. Men avtale om kontroll hvert år (siste kontroll 07.11.2023) er etablert med leverandør Elotec. Avtalen er arkivert i leverandørregisteret i Styrerommet. Attest for hver kontroll blir levert. Totalkostnad for hele anlegget ble kr 300 125,- inkludert mva som er rimelig ifølge vår vaktmester som er tidligere tidligere brannmann.
Kontraktssum i 2022: kr 303 750,-.
Resultatsum november 2023: kr 300 125,-.

Ventilasjonsrens
Rens av ventilasjonssjaktene har etter det styret har kjennskap til aldri vær gjort før og ble utført 06. - 08. juni 2023 av firma «Din ventilasjon». Opprinnelig tilbudspris var kr 47 200,- inkludert mva og det ble også den fakturerte kostnaden.
Etter ventilasjonsrensen leverte «Din ventilasjon» et servicedokument med oversikt over status for ventilasjonen i alle leiligheter. Det ble avdekket at det er installert el-motoriserte baderomsvifter i ventilasjonskanalene i 6 leiligheter og én el-motorisert kjøkkenvifte. El-motoriserte ventilasjonsvifter i bygninger med såkalt naturlig ventilasjon er ikke tillatt. Det ødelegger den naturlige ventilasjonen og fører til at røyk og matos føres inn i naboens leilighet. Vedlikehold av ventilasjonsanlegget hører inn under gårdselskapets vedlikeholdsansvar og den enkelte aksjonær kan ikke gjøre endringer på fellesanlegg som tilhører selskapet.
Styret ba alle med el-motoriserte vifter om å fjerne viftene i en henstilling på Vibbo den 29.08.2023 og rapportere til styret når dette var gjort. Til nå har styret mottatt bare en bekreftelse.

Elektrisk kontroll
ABC III fikk anbefaling fra OBOS Prosjekt om ulike elektrikerfirmaer, bl.a. Centrum Elektriske AS som ble engasjert til å og kontrollere det elektriske anlegget i fellesarealene i hele huset. Kontrollen ble utført 04.07.2023 og mangelrapporter ble utarbeidet for loft, kjeller og alle oppgangene – pris inkludert mva kr 9 875,-.
Tilbud på utbedring av feil/mangler ble på kr 15 145,50 som også ble det fakturerte beløpet på utført utbedringsarbeid 26.09.2023.
Service-avtale med Centrum Elektriske AS er signert som innebærer at ABC III er registrert i deres internkontrollsystem med kontroll av det elektriske anlegget hvert tredje år. Centrum Elektriske passer m.a.o. på at vi får jevnlig kontroll av det elektriske anlegget. Avtalen er arkivert i leverandørregisteret i Styrerommet.
Centrum Elektriske utførte også noen «diverse-jobber» i april 2023 – herunder montering av ny større el-kabel for bredbånds-rack for OBOS Opennet i det såkalte Styrerommet i kjeller i B-oppgangen – totalt kr 11 360,- inkl. mva.

Andre tiltak/prosjekter i perioden:
Bredbånd
Styret har inngått avtale med OBOS Opennet som bredbåndsleverandør og ABC III gikk over fra Lynet AS/Globalconnect AS til OBOS Opennet AS i månedsskiftet mai/juni 2023. Kundebehandlingen hos Lynet AS/Globalconnect AS var under enhver kritikk. Styret opplever tjenestene fra OBOS Opennet som vesentlig bedre om enn ikke 100% bedre enn fra Lynet AS/Globalnet.

Sykkelrydding
11 sykler ble hentet gratis av Oslo Kollega den 10.08.2023 - et ideelt firma som driver rehabilitering av sykler og arbeidstrening for folk som har havnet utenfor arbeidslivet. Ny sykkelrydding aktuell vår/sommer 2024.

Uforutsett hendelse: Lekkasje i fyrrom i B-oppgangen
Stor lekkasje i fyrrommet i B-oppgangen i oktober 2023. Hull i rørlengde gjorde at spruten sto over store deler av fyrrommet i kjeller B-oppgangen. Gammelt kobberrør ble skiftet ut med nytt av HM Rør AS. Kostnad kr 18 223,- inkl. mva. Denne hendelsen kan være et signal om behov for større vedlikehold av røropplegget i bygget.

Forsikringssaker
Det har bare vært to forsikringssaker i perioden (en mindre lekkasjesak og en større) og er ikke ferdigbehandlet i forsikringsselskapet. Vi vet derfor ikke hva eller om ABC III blir belastet med egenandel – som ved lekkasjesaker er på standard kr 10 000,-.
Vi må som beboere være innstilt på å betale egenandelen når skade hører inn under den enkelte beboers vedlikeholdsansvar – jfr husordensregler og vedtekter. Det er ikke rimelig at fellesskapet skal dekke kostnader som skyldes den enkelte beboers vedlikeholdsansvar. Se info om dette under tema «Forsikring – egenandeler» på Vibbo.

Dugnad
Dugnad 2023 ble holdt 04. mai 2023 med godt oppmøte. Vi satser på dugnad 2024 omkring tilsvarende tidspunkt. I år kombinerer vi dugnad og «snakkesammenmøte» før digitalt årsmøte 27. mai i motsetning til i fjor hvor vi hadde separat «snakkesammenmøte» før årsmøte på Sagene Samfunnshus. Styret kommer derfor til å stille fulltallig på dugnaden.

Byggesaker på nabotomter
Hammergata 5 – saksnr 202204193 i PBE saksinnsyn
Se styrets arbeid for forrige periode juni 2022-mai 2023 for utvikling fram til mars/april 2023 i papirene til forrige årsmøte.
Hovedpunkter i utvikling:
30.03.23 Arkitekt Hjorth arkitekter leverer soldiagrammer som viser skyggeforholdene for Hammergata 7 uten og med nybygg i Hammergata 5. Diagrammene sendes Plan- og bygningsetaten samme dag samtidig som saksbehandlere og enhetsleder€ i PBE inviteres til befaring.
31.03.23 får vi svar fra PBE om at etaten allerede den 23.03.23 har vært på befaring – helt uten at noen i Hammergata 7 har hatt kjennskap til dette.
11.04.23 ABC III ber Hjort Advokater utarbeide second-opinion notat til saksbehandlingen i PBE med hovedpunkter som kan argumentere for å stanse eller mest mulig begrense prosjektet med utbygging.
03.05.23 – til dags dato: Kontakt med styrene i Bentsegaten 6, Bentsegaten 4, Hammergata 1 og Hammergata 3. Gjensidig informasjon og råd, men ikke felles

handling/notat. Hvert styret aksjonerer for seg. Den 29.06.23 gir Bentsegaten 4 gir beskjed om at de ikke er interessert i det som skjer i Hammergaten 5, men kommer på banen igjen først når vi får nabo-merknader om Hammergate 3.
23.06.23: PBE utsteder rammetillatelse om bygging i Hammergata 5
26.06.23 – 28.06.23: Kontakt med lokalpolitikere i ulike partier om muligheter. Intet resultat. Lokalpolitikere i bydelsutvalg kan ikke gjøre noe.
07.07.23: ABC III oversender klagenotat forfattet av Hjort Advokatene til postmottak i PBE og direkte til saksbehandler.
14.07.23: Styret mottar notat om kvikkleire fra en beboer på Vibbo (Mulig viktig innspill til byggesaken…) Samme dag sender ABC III tilleggsnotat om kvikkleire til PBE.
31.07.23: Svar fra PBE (v/saksbehandler Helle Rabbås) : «Vi har mottatt merknaden. Det er satt som vilkår for igangsettelse at tiltaket ansvarsbelegges for prosjektering av geoteknikk i minimum tiltaksklasse 3. Kommunen er altså klar over forholdet og vil følge dette opp videre.»
31.08.23: ABC III får beskjed fra PBE om at klagene er oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken med følgende ordlyd:
«Klagene anfører at tiltaket har for dårlige visuelle kvaliteter, at det er risiko for setningsskader, at tiltaket ikke oppfyller kravene til uteoppholdsareal, at tiltaket ikke oppfyller krav til avstand til nabogrense og at tiltaket medfører reduserte dagslysforhold for beboere.
Klagen anbefales ikke tatt til følge»
27.09.23 Hjort-advokatene sender «Utfyllende merknader» til Statsforvalteren som tillegg til det opprinnelige notatet fra Hjort-advokatene slik at PBE's nedsnakking av Hjort-advokatene ikke skal stå uimotsagt.
01.10.23: Notat om kvkkleire fra ABC III til Statsforvalteren som tillegg til advokatenes «Utfyllende merknader» - for å sikre at kvikkleireproblematikken er belyst hos Statsforvalteren.
29.01.24: Kommunen/PBE trekker klageoversendelsen til Statsforvalteren tilbake uten realitetsbehandling og avgjørelse hos Statsforvalteren med følgende begrunnelse: «Vi viser til klageoversendelsen sendt til dere den 31.08.2023. Som følge av nye opplysninger i saken ønsker vi å trekke klageoversendelsen tilbake og foreta en ny vurdering av vedtaket.»
01.02.24 Kommunens/PBE's varsel til arkitekt og tiltakshavere: «Varsel om en mulig omgjøring av vedtak - Hammergata 5 Plan- og bygningsetaten viser til vedtak om rammetillatelse datert 23.06.2023. Bakgrunnen for varselet er at vi i forbindelse med en ny vurdering av merknader i klagesaken er blitt oppmerksom på at eiendommen befinner seg i et løsneområde i en kvikkleiresone med høy fare for kvikkleireskred, og at tiltaket derfor plasseres i et område med skredfare.»
06.02.24: Tiltakshaver/arkitekt søker bistand fra Geotekniker og ber om utsatt svarfrist til PBE.
15.02.24: DMR Miljø og geoteknikk: Rapport om vurdering av områdestabilitet.
05.04.24: Kommunen svarer på tiltakshavers klage på saksbehandlingstid at saken vil bli oversendt Statsforvalteren.

Hammergata 3 – saksnr 202318656 i PBE Saksinnsyn
05.12.23 Nabovarsel via ALTINN om byggeprosjekt i Hammergata 3 med 4 boenheter og med frist 19.12.23 for merknader.
17.12.23 Merknader med bl.a. avsnitt om kvikkleire, lagt inn på saken i ALTINN.
Informasjon til styrene i Bentsegata 6, Bentsegata 4, Hammergata 1 og et styremedlem i Hammergata 3.

18.12.23 Merknadsnotatet sendt direkte til PBE som sikkerhet for at det skal komme fram intakt.
17.01.24 Tilleggsdokumentasjon fra PREDIO, arkitekturfirma som opptrer på vegne av tiltakshaver.
14.03.24: PBE/Kommunen krever tilleggsdokumentasjon.
09.04.24: Tiltakshaver ved Predio AS leverer tilleggsdokumentasjon.

Utleiesaker
Styret har måttet håndtere og vil måtte håndtere en del utleiesaker hvor aksjonærer overlater bruken av leiligheter til andre. Lovverket som gjelder for borettslag om utleie av leiligheter/bruksoverlating vil bli overholdt - se «Burettslaglova» - særlig §§ 5-4 til 5-6. Ellers vektlegger styret det såkalte brukereierprinsippet slik dette fremkommer i regjeringens tolkningsuttalelse av 13.04.2011 §§ 5-4 til 5-6 - Borettslags adgang til å samtykke til utleie - regjeringen.no og som innebærer at "andelseigarane skal bruke bustadene sjølve".

Økonomi
Styret økte posten «felleskostnader» på husleiefakturaen med 15 % fra 01.01.2024 som gir en årssum for inntekt på kr 1 294 776,-.
Som beskrevet i «Styrets arbeid» til årsmøtet 2023, opprettet styret en NIBOR-konto for å motvirke inflasjon. Kontoen ble opprettet med i utgangspunktet kr 1 700 000,- i beholdning. I 2023 ga det en renteinntekt på kr. 79 015,- Beholdning pr 01.01.24 var 1 782 226,-.
Regnskapet for 2023 viser et avvik på kr 447 144,- bedre enn budsjett. Forklaringen på dette er i hovedsak at det største vedlikeholdstiltaket som var budsjettert i 2023, ikke ble iverksatt – nemlig rehabilitering av bunnledninger. Rehabilitering av bunnledninger er ikke akutt, og styret har arbeidet med å undersøke på alle mulige måter slik at vi ikke pådrar oss unødvendige kostnader – og den prosessen tar tid. Isteden har vi brukt penger på advokat- og arkitektbistand for på alle mulige måter å argumentere mot byggeplanene i bakgården på naboeiendommen Hammergata 5. Til sammen er det brukt kr 235 719,- i 2021, 2022 og 2023 på arkitekt- og advokathonorarer.
Men regnskapene viser likevel at vi i 2023 gikk i minus med ca kr 370 000,- med vanlige standard kostnader - herunder kommunale avgifter og forsikring. Regnskapet viser at innkrevde felleskostnader var kr 1 125 828,-. Ordinære driftskostnader (ekskl. bredbånd) var kr 1 498 501,-. Differansen mellom inntekter og utgifter blir da – 372 673,-. Så kommer en innbetaling på IN-ordningen (Individuell nedbetaling) på kr 122 236,- som gjør at underskuddet blir redusert til kr -250 437,-. Trekker vi inn innkrevde kapitalkostnader og finanskostnader/-inntekter, kommer vi ut av 2023 med et tilsynelatende overskudd på + 234 769,-. Men når kostnadene til avdrag på lån trekkes inn, får vi likevel en reduksjon av bankbeholdningen på kr -269 584 i 2023.
I 2024 er budsjettet etter økning med 15 % for inntekt/innkrevde felleskostnader kr. 1 294 776,-. Budsjettet for driftskostnader er kr. 2 078 060,- (ekskl. bredbånd),- som jo gir et underskudd på kr. 783 284,-. Men i kostnadsbudsjettet ligger nå innebakt kostnad til rehabilitering av bunnledninger med kr 637 500,- og rehabilitering av dører kr 40 000,-. (sum kr. 677 500,-) som forklarer store deler av underskuddet i budsjettet.
Ser vi bort fra «større vedlikehold, kr. 677 500,-» som vil være en engangskostnad, er det fremdeles manko mellom inntekter og ordinære kostnader (kommunale avgifter, forsikring osv.) med
kr -105 783,- som forklarer hvorfor styret har signalisert nødvendigheten av økning på 15 % av felleskostnader fra 01.01.2025 til 1 488 992,- for vi skal komme på plussiden i forholdet mellom inntekter og kostnader.

Budsjettet for 2024 tilsier at vi kommer til å tære på bankbeholdningen med kr - 793 060,- i dette året når vi tar høyde for «større vedlikehold» som beskrevet ovenfor.
«Alt» er blitt dyrere» og dette gir seg utslag i standardkostnadene/felleskostnader:
Forsikring
Forsikring i 2023: kr 279 600,- (regnskap)
Forsikring i 2024: kr 305 716,- (regnskap)
Kommunale avgifter:
Komm. avg 2023 Regnskap: kr 278 702,-.(regnskap)
Komm. avg 2024 Budsjett : kr 328 600,-. (budsjett)
Lånekostnader:
I tillegg kommer lånekostnadene (balkonger/vinduer) som nå koster oss kr 52 766,- per måned (kr 633 192,- pr år per februar 2024). Det er slutt på 30-årsperioden da vi har vendt oss til at det var gratis å låne penger.

Andre saker – forestående vedlikehold
Rehabilitering av bunnledninger
Ikke akutt problem, men røropplegget nærmer seg estimert levetid – 90 år. Resultatet av rørrens i 2021 (Aktiv rørinspeksjon) er gjennomgått av OBOS Prosjekt som tilrår at ¨rørfornying utføres nå». Rehabilitering av bunnledninger/rørfornying ligger altså inne i budsjettet for 2024.
Risiki hvis vi ikke iverksetter rehabilitering nå:

1. Rørkollaps som betinger utskifting av rør med gravearbeider til en millionkostnad - betraktelig større enn såkalt rørfornying – som kort fortalt innebærer å trekke en herdbar strømpe på innsiden av eksisterende rør – for dermed å utsette utskiftingsbehovet med 40-50 år.
2. Pålegg fra kommunen – at vi blir pålagt av kommunen å utbedre rørsystemet. Det kommunale rørsystemet er allerede rehabilitert med strømpe-teknologien.

Rehabilitering av dører og sykkelslisser i oppgangene:
Styret har hatt forespørsler ute til tre snekkerfiermaer og en lokal snekker/vaktmester. To snekkerfirmaer har ikke svart, nr 3 svarte «Dessverre vi mangler kapasitet for deres prosjektet» og den lokale har vært på befaring to ganger og har lovet å komme med tilbud, men vi har intet hørt. Ny leverandør er kontaktet for tilbud og besiktigelse er avtalt 29.02.24. Vi venter fremdeles på tilbud per april 2024.

Sprekkdannelser i trappeløp
Det er oppdaget sprekkdannelser i trappeløp flere steder. Murmester og takstmann/ Boliginstituttet AS, Narve Helle, har vært på befaring 24.02.23 og avlagt rapport den 13.07.23. Sprekkdannelsen er ikke akutt og vi har den 25.08.23 og 12.02.24 bedt Helle om henvisning til håndtverker/murmester som kan utbedre skaden. Svar mottatt først 16.02.24.

Takfornying

Taket ble lagt om 1995, men diverse lekkasjer/utettheter ved takluker og gamle antennegjennomføringer viser at vedlikehold er nødvendig. «Takfornying» til forskjell fra full omlegging blir diskutert, men ingen konklusjon trukket.
Styret tar med seg innspillene som kom i 2023 om takfornying i vurderingene:

Innmeldt sak om fornying
«Vi har hørt at det er snakk om å bytte tak i vår bygård. Vi vil derfor komme med et

alternativt forslag som vil være et fullgodt alternativ, men med reduserte kostnader. Om lekkasjen er sentrert rundt takvinduene, vil vi foreslå å bytte ut takvinduene og eventuelt skadet tak i området rundt. Da taket ikke er altfor gammelt vil vi foreslå at vi benytter oss av «takfornying». Dette innebærer vasking, impregnering og sprøytemaling av taksteinen. Vedlegger lenke med mer informasjon: https://storoslotak.no/takfornying/ Dette vil være bærekraftig, kostnads- og tidseffektivt for vårt borettslag.

Styrets innstilling:
Styret takker for verdifullt innspill til en forestående større vedlikeholdssak. Taket ble lagt om en gang på 1990-tallet og er således ikke uforholdsmessig gammelt, men stadige lekkasjer viser likevel behov for vedlikehold. Et vedlikeholdsprosjekt for taket kan likevel tidligst iverksettes i 2024 for å holde vedlikeholdskostnadene under kontroll.

Innmeldt argument mot fornying:
«Jeg fullstendig enig i at takreparasjoner må gjøres, sånn at taket er solid og tett. Det er helt nødvendig, og må gå foran alle kosmetiske forbedringer. Mitt inntrykk av prosessen takfornying, er at det består av vasking (nyttig), og impregnering og maling (mer omdiskutert). Jeg mener at det ville være best å fokusere på grundig sjekk og reparasjon av takets konstruksjon der det har problemer, og vaske taket. Hvis vi kan være helt sikre på at de nevnte takfornyerne har skikkelig kompetanse på takkonstruksjonen, så ålreit. Men kan de reparere det? Det kan være bedre å engasjere noen som ikke fokuserer på impregnering og maling. Jeg ser en del advarsler mot takfornying, som går på at det kan være unødvendig, men også at det kan kamuflere konstruksjonsproblemer, som er verre.»
https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/dette-ma-du-vite-om-takfornying

Forslag til vedtak på årsmøtet 2023: hyre inn en bedrift som holder på med takfornying, som kan ta befaring av taket. Disse har kompetanse til å se om taket må byttes, eller om det er mulig å gjøre tiltakene som vi har beskrevet over.
Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Styret vil måtte ta hensyn til argumenter både for og mot i den videre prosessen,

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat (+234 796,-) vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Men tar man hensyn til avdrag på på lån, vil vi se at vi tærer på bankbeholdningen/får en endring av likviditeten med kr – 269 584,- i 2023.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 436 731.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 877 750,- I dette inngår avsetning til rehabilitering av bunnledninger med kr. 637 500,- og rehabilitering av dører med kr 40 000,--. Til sammen kr. 677 500,- til «større vedlikehold».
Blir kostnadene i 2024 som predikert i budsjettet, får vi en reduksjon av bankbeholdningen/endring av likviditeten med kr. -793 060,- i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Arb. Bygge-Compagni III.

Lån
AS Arb. Bygge-Compagni III har to lån i OBOS banken.
Begge lånene har en flytende rente på 6,4%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: VWN5-C7L7Q-SP2ZG-VU8GY-0IWFZ-2A8W3

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VWN5-C7L7Q-SP2ZG-VU8GY-0IWFZ-2A8W3

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 side 2 av 2
Vedlegg 1 - 2024 årsrapport 2024.pdf

AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III
ORG.NR. 934 042 573, KUNDENR. 7274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		612 066	574 862	599 652	628 752
Innkrevde felleskostnader	2	1 255 964	1 177 842	1 254 348	1 423 248
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 868 030**	**1 752 704**	**1 854 000**	**2 052 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 111	-7 726	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 328	-103 185	-108 000	-114 000
Konsulenthonorar	6	-203 566	-39 300	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-226 588	-562 259	-812 938	-877 750
Forsikringer		-291 166	-265 130	-290 000	-318 000
Kommunale avgifter	8	-278 702	-243 421	-273 100	-328 000
Energi/fyring		-50 666	-48 182	-75 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 209	-125 496	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-218 276	-203 953	-225 210	-240 210
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 616 710**	**-1 712 752**	**-2 066 348**	**-2 214 810**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**251 320**	**39 952**	**-212 348**	**-162 810**
Innbetalt andel fellesgjeld		122 236	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**373 556**	**39 952**	**-212 348**	**-162 810**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	91 162	21 328	0	0
Finanskostnader	11	-229 922	-152 024	0	-239 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-138 760**	**-130 696**	**0**	**-239 000**
ÅRSRESULTAT		**234 796**	**-90 744**	**-212 348**	**-401 810**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-90 744		
Til annen egenkapital		234 796	0		

AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 822 846	1 822 846
Tomt		29 843	29 843
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 852 690**	**1 852 690**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 331	3 499
Forskuddsbetalte kostnader		5 666	5 419
Andre kortsiktige fordringer	14	1 343	2 431
Energiavregning	19	193 668	225 245
Driftskonto OBOS-banken		378 526	399 374
Sparekonto OBOS-banken		210 415	499 704
Sparekonto OBOS-banken II		1 782 226	1 703 211
Innestående i andre banker		0	9 507
SUM OMLØPSMIDLER		**2 579 175**	**2 848 389**
SUM EIENDELER		**4 431 866**	**4 701 079**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	103 200	103 200
Annen egenkapital	16	126 537	-108 259
SUM EGENKAPITAL		**229 737**	**-5 059**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 987 885	4 492 265
Annen langsiktig gjeld	18	71 800	71 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 059 685**	**4 564 065**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		88 894	140 953
Påløpte renter		22 013	1 121
Påløpte avdrag		31 537	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**142 444**	**142 074**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 431 866**	**4 701 079**

Pantstillelse	20	7 486 800	7 486 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i AS Arbeidernes Bygge-Compagni III

Kai Petter Syrdalen Hampus Alexander R. Åstrøm Mathilde Nysæther

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i

pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 125 828
Bredbånd	128 484
Eiendomsskatt	1 652
Kapitalkostnader på IN-lån	343 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 023
Kapitalkostnader IN lån 2	259 655
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 724
Overført til kapitalkostnader	-612 066
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 255 964**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 849, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 111.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-156 031
OBOS Prosjekt AS	-2 015
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 706
Hjorth Arkitekter AS	-30 188
Boliginstituttet AS	-8 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-203 566**

Juridisk bistand: Advokathonorar OBOS og Hjort Advokater ifbm Hammergt, 5
Hjorth Arkitekter AS: soldiagrammer ifbm Hammergata 5
Boliginstituttet: Muremester Narve Helle ifbm sprekkdannelser i trappeløp

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 307
Drift/vedlikehold VVS	-18 224
Drift/vedlikehold elektro	-40 168
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 785
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 904
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 200
Egenandel forsikring	-17 945
Kostnader dugnader	-1 056
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-226 588**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Vedlikehold var opprinnelig budsjettert med 812 938,- men bare to prosjekter av «større vedlikehold» (ventilasjonsrens og sluttbetaling brannalarm) er gjennomført. Rehabilitering av bunnledninger og utgangsdører er ikke gjennom ført – derfor små kostnader i 2023.
Se «Styrets arbeid» for beskrivelse av de største postene: VVS-vedlikehold (lekkasje i Fyrrom), Elektro, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 653
Vann- og avløpsavgift	-157 204
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-278 702**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 305
Lyspærer og sikringer	-2 250
Vaktmestertjenester	-102 625
Vakthold	-10 717
Renhold ved firmaer	-65 869
Andre fremmede tjenester	-23 646
Andre kostnader tillitsvalgte	-849
Andre kontorkostnader	-737
Telefon, annet	-1 552
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-379
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-218 276**

Vakthold: Securitas og Addsecure overvåking og signalmottak ved brannalarm

Andre fremmede tjenester: I hovedsak OBOS-gebyr for administrasjon av IN-ordning.

Telefon: SMS fra VIBBO til aksjonærene ifbm publisering av «Nyheter»

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89 726
Andre renteinntekter	154
SUM FINANSINNTEKTER	**91 162**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 844
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 078
SUM FINANSKOSTNADER	**-229 922**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1936	268 584	
Avskrevet tidligere år	-107 427	
Bokført verdi bygning		161 157
Renovering Balkong, oppgang og vinduer tilgang 2008	1 391 090	
Avskrevet tidligere år	-769 940	
Bokført verdi balkong,oppgang og vinduer		621 150
Renoverig baderom tilgang 2009	150 811	
Avskrevet tidligere år	-35 011	
Bokført verdi baderom		115 800
Enøk tiltak tilgang 2009	658 808	
Avskrevet tidligere år	-248 418	
Bokført verdi Enøk tiltak		410 390
Balkongprosjekt tilgang 2016-2017	514 349	
Bokført verdi balkonger		514 349
SUM BYGNINGER		**1 822 846**

Tomten ble kjøpt i 1936.
Gnr.221/bnr.86
Tjenesteleilighet nr. 37 er solgt i 2018.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER
Fyrkjele

Tilgang 2008	475 859	
Avskrevet tidligere	-475 858	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 343
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 343**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 103 200 fordelt på 43 aksjer à kr 2400.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-92 537
Egenkapital fra IN tidligere år	360 785
Egenkapital fra IN 2023	122 236
Reduksjon EK fra IN	-263 947
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**126 537**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2017	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 323 126	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	215 301	
Nedbetalt tidligere, IN	273 390	
Nedbetalt i år, IN	49 233	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-738 950

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2017	-4 716 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 139 824	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	166 843	
Nedbetalt tidligere, IN	87 395	
Nedbetalt i år, IN	73 003	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 248 935
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 987 885**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Leieboernes fellesobligasjoner	-71 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-71 800**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-222 456
SUM INNTEKTER	**-222 456**
KOSTNADER	
Fjernvarme	416 124
SUM KOSTNADER	**416 124**
SUM ENERGIAVREGNING	**193 668**

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

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 987 885
Påløpte avdrag	31 537
Beregnede IN-forpliktelser	219 074
TOTALT	**4 238 496**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 822 846
Tomt	29 843
TOTALT	**1 852 689**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606554. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Utskiftning av vinduer	
2015	Seriekoblede brannvarslere	Seriekoblede brannvarslere installert i fellesområder
2015 - 2017	Bygging av balkonger	
2014	Dreneringsprosjekt	
2014	Brannvarslere og apparat skiftet	Alle brannvarslere og brannslukningsapparat skiftet ut i samtlige enheter
2010 - 2010	Fjernvarmeanlegg	
1996 - 1996	Nye Vann og avløpsår	
1990 - 1990	Omtekking av tak	

1980 - 1987	Vinduer og balkongdører	
203 - 2003	Dører til leilighetene	

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Arb. Bygge-Compagni III

Organisasjonsnummer: 934042573
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Hampus Alexander Åstrøm er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
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. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensregel

"Propan skal oppbevares i egne boder i kjeller/loft på vinterstid."

Dette har sannsynligvis blitt introdusert i reglene av noen som ikke har forstått hvor farlig propangass er. Vår vaktmester som er tidligere brannmann, har påpekt at oppbevaring av propan i kjeller eller på loft er strengt forbudt. Vi har dessuten ikke boder til propan i ABC III. Styret foreslår derfor til å erstatte formuleringen i husordensreglene

Forslag til vedtak:
Oppbevaring av propangass i kjeller, på loft eller i oppganger er strengt forbudt. Propangasstanker kan utelukkende oppbevares på balkonger hvor luften skiftes ut hele tiden.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring vedrørende korttidsutleie

Generalforsamlingen i borettslag/aksjeboligselskap kan vedta at de som skal drive korttidsutleie må si fra når, hvor lenge og hvem som skal leie ifølge advokat i Huseiernes Landsforbund. Huseiernes Landsforbund anbefaler også å ta endringen inn i vedtektene fremfor husordensreglene (Tlf Huseierne Juss 20.06.2023).

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557510860792 Signert HARÅ

Nytt punkt (5) i § 6 i vedtektene Ved korttidsutleie etter Burettslaglova § 5-4 skal aksjonær som leier ut, oppgi til styret før oppstart av utleie når, hvor lenge (maksimalt 30 døgn per kalenderår) og hvem som skal leie.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kai Petter Syrdalen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kai Petter Syrdalen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathilde Nysæther (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathilde Nysæther

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for AS Arb. Bygge-Compagni III

Organisasjonsnummer: 934042573
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 20. juni kl. 09:00 til 23. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 20
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner
Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak
Stine Solberg Reierson er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 20
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Forslag fra styret om å gjennomføre en forhøyelse av selskapets aksjekapital ved nytegning av aksjer hvor aksjeinnskuddet gjøres opp ved motregning.
Styrets redegjørelse med revisors bekreftelse følger vedlagt.

Styret har fremmet følgende forslag om kapitalforhøyelse:

a. Aksjekapitalen økes fra NOK 100 800 med NOK 2 400 til NOK 103 200.

b. Aksjenes pålydende er NOK 2 400 per aksje.

c. Det skal betales NOK 2 400 for hver aksje.

De nye aksjene skal kunne tegnes av eksisterende aksjeeiere ihht reglene om aksjeeiernes fortrinnsrett.

d. Tegningen av den nye aksjen skal foregå i protokollen for generalforsamlingen.

e. Aksjeinnskuddet skal gjøres opp umiddelbart etter tegningen ved konvertering av fordring som tegneren har mot selskapet.

f. De anslåtte utgiftene ved kapitalforhøyelsen dekkes av borettslaget

Begrunnelsen for å forhøye aksjekapitalen er å styrke selskapets egenkapital med tanke på den videre drift av selskapet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for vedtaksforslag

Vedtak
Forslaget vedtas

Antall stemmer for vedtak: 18
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Transaksjon 09222115557449115056 Signert SSR

ANMELDELSE. N.D. 904/36

7 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 7 Hammergaten

Innlevert 7.mai 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8.mai 1936.

Opm.chefen jr. nr. Mottat 11. MAJ 1936

Sendes hr. reguleringschefen.
Nr. 7 Hammergaten er en parsell av nr. 1B Hammergaten, utskilt d. 19/3-1936, men ikke ferdigmålt. Grensene er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 1B Hammergaten hviler en refusjonsplikt på kr. 6204,90 for gategrunnserhvervelse, tgl. 29/12-1925.

Hag. okefen jr. nr. Hammergt. Mottat 21. MAJ 1936

Oslo 11/5-1936.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JNR 004392 15. MAJ 1936 RØRLEGGERAVD.

2

M/GL.

Hammergaten 7.
Opm.chef. eksp. av 11/5 1936.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Halvord Schous gate er regulert 10 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Hammergaten er regulert 12,5 m. bred med ca. 3 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden. Vis à vis nr. 7 er byggelinjen ca. 12 m. lengde trukket helt frem i reguleringslinjen.

Den regulerte høide for Halvord Schous gate i skjæringspunktet med Hammergatens midtlinje er kote 72,85. Herfra faller denne gate mot syd med 1:141,5 efter midtlinjen.

Hammergaten stiger fra samme punkt mot vest med 1:81 efter midtlinjen.

Fortågstigningen i Halvor Schous gate er 6 cm. og i Hammergaten 8 cm.

For strøket gjelder byplanvedtekt 93. stadfestet av arbeidsdepartementet 9/1 1934.

Oslo reguleringsråd den 14. mai 1936.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN VANNAVGIFTSKONTORET

EAF/ES.

J.nr.4394/1936. Matr.nr. 7 Hammergaten.

Tilbakesendes med bilag Bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulvet må heves til kote + 72,oo. Kloakkuttrekket må forgrenes på hovedkloakk i Hammergaten 1 m. fra kum. I det lavereliggende fyrrum må gulv og omfangsmure støpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte til over terreng eller til minst 30 cm. over tilliggende drenasje. I den vanntette støp må anordnes en vanntett støpt kum hvori monteres en elektrisk pumpe med automatisk igangsetning eller automatisk ejektor.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter. Der må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser, når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes hertil.

Oslo vann-og kloakkvesen, den 26.mai 1936.

Bygn. kontorets j.nr. 907/36
29 MAJ 1936

Bl 10 Brandvesenets bud

Overrundes Oslo helseråd
Oslo 29/5 36
Øksnevad

Ad: 7 Hammergaten, jnr. 1094/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 71/2 for høiden mot Hammergaten anbefales innvilget.

Veskeri med rulle og tørkerum må være tilstrekkelig til 14 daglig vask.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse for § 7. Entreer i forbindelse med W.C. må gis frisklufttilførsel.

Søppelanlegg må anmeldes særskilt.

Kjellergang i forbindelse med søppelrum må gis avtrekk til pipe.

Man henholder sig forøvrig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter."

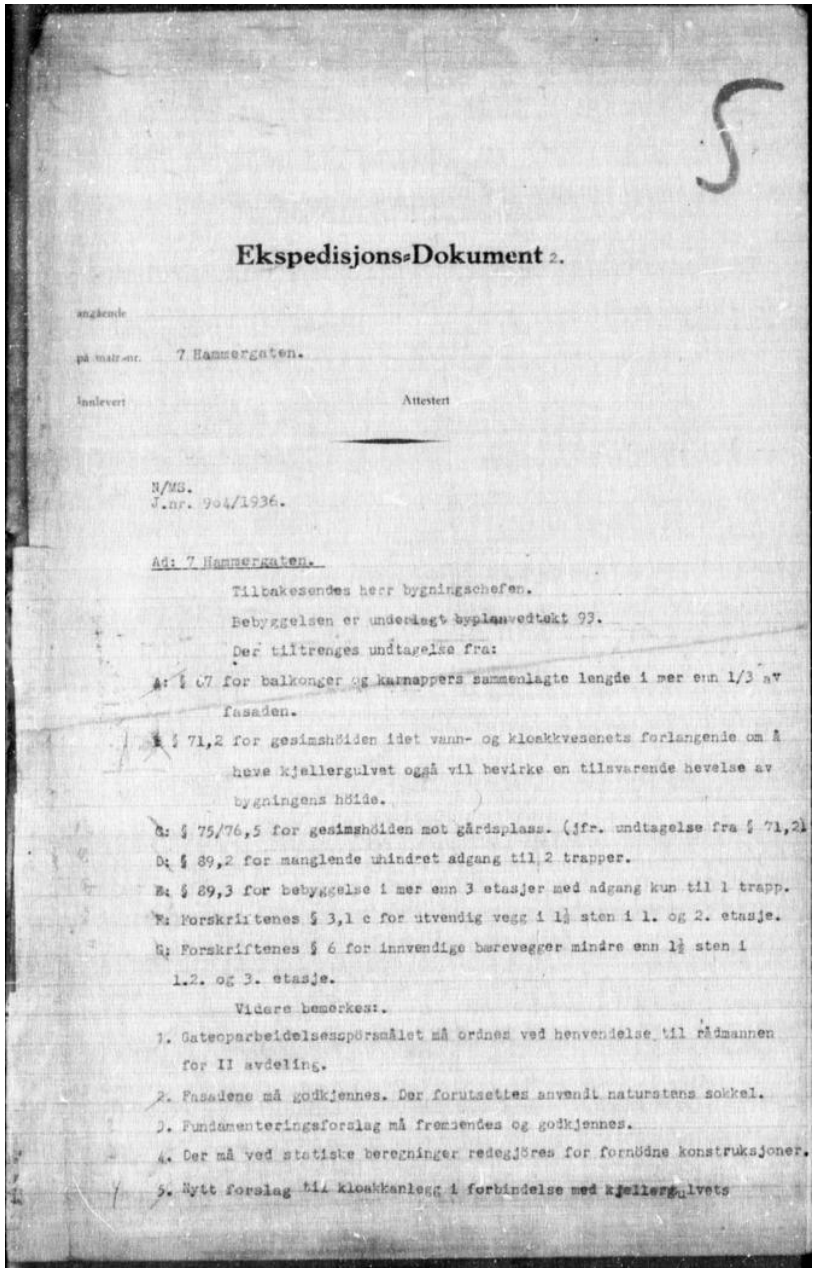
Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 17. juni 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens j.nr. 907/36
mottatt: 17 JUN. 1936

A.d. til innstilling
Oslo 18/6 36
Øksnevad



5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.nr. 7 Hammergaten.

innlevert Attestert

N/MB.
J.nr. 904/1936.

Adr 7 Hammergaten.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Bebyggelsen er underlagt byplanvedtekt 93.

Der tiltrenges undtagelse fra:

A: § 67 for balkonger og karnappers sammenlagte lengde i mer enn 1/3 av fasaden.

B: § 71,2 for gesimshøiden idet vann- og kloakkvesenets forlangende om å heve kjellergulvet også vil bevirke en tilsvarende hevelse av bygningens høide.

C: § 75/76,5 for gesimshøiden mot gårdsplass. (jfr. undtagelse fra § 71,2)

D: § 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

E: § 89,3 for bebyggelse i mer enn 3 etasjer med adgang kun til 1 trapp.

F: Forskriftenes § 3,1 c for utvendig vegg i 1½ sten i 1. og 2. etasje.

G: Forskriftenes § 6 for innvendige bæreveggger mindre enn 1½ sten i 1.2. og 3. etasje.

Videre bemerkes:.

1. Gateoparbeidelsesspørsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.
2. Fasadene må godkjennes. Der forutsettes anvendt naturstens sokkel.
3. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.
4. Der må ved statiske beregninger redegjøres for fornødne konstruksjoner.
5. Nytt forslag til kloakkanlegg i forbindelse med kjellergulvets

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PULS ARKITEKTER AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 15.06.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201507241-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERGATA 7B	Eiendom:	221/86/0/0
Tiltakshaver:	Mari Gjerde	Adresse:	Hammergata 7 B, 0465 OSLO
Søker:	PULS ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Hammergata 7 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utbygging av råloft, mottatt 1. juni 2017.

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 201507241			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	28.04.2015	1/16
Plan 5. etasje	A20-01	28.04.2015	1/23
Plan loft	A20-02	28.04.2015	1/24
Snitt	A30-01	28.04.2015	1/25
Fasade nord	A40-02	28.04.2015	1/26
Fasade sør	A40-03	28.04.2015	1/27
Fasade vest	A40-01	28.04.2015	1/28

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

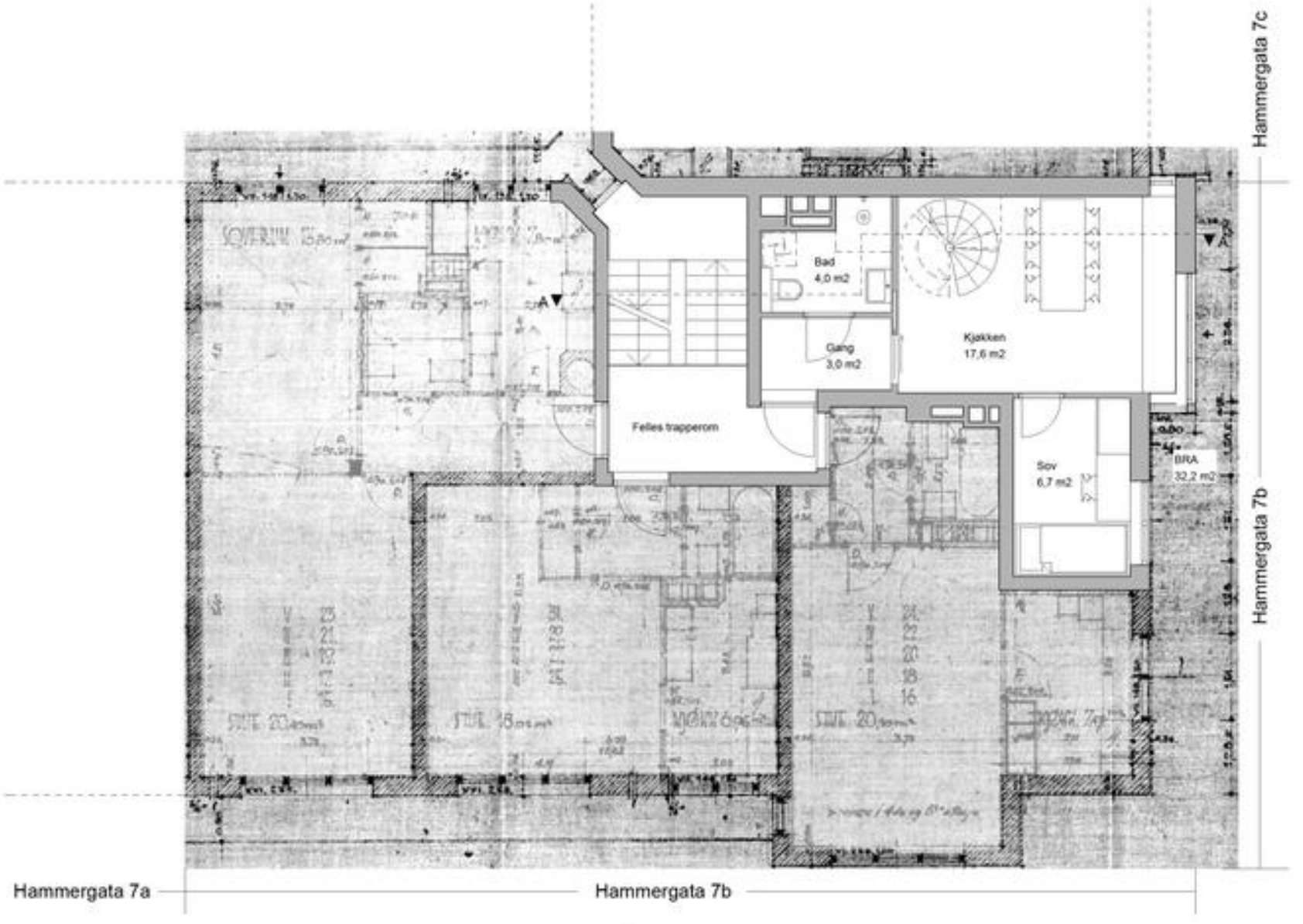
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.06.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi:
Mari Gjerde, Hammergata 7 B, 0465 OSLO

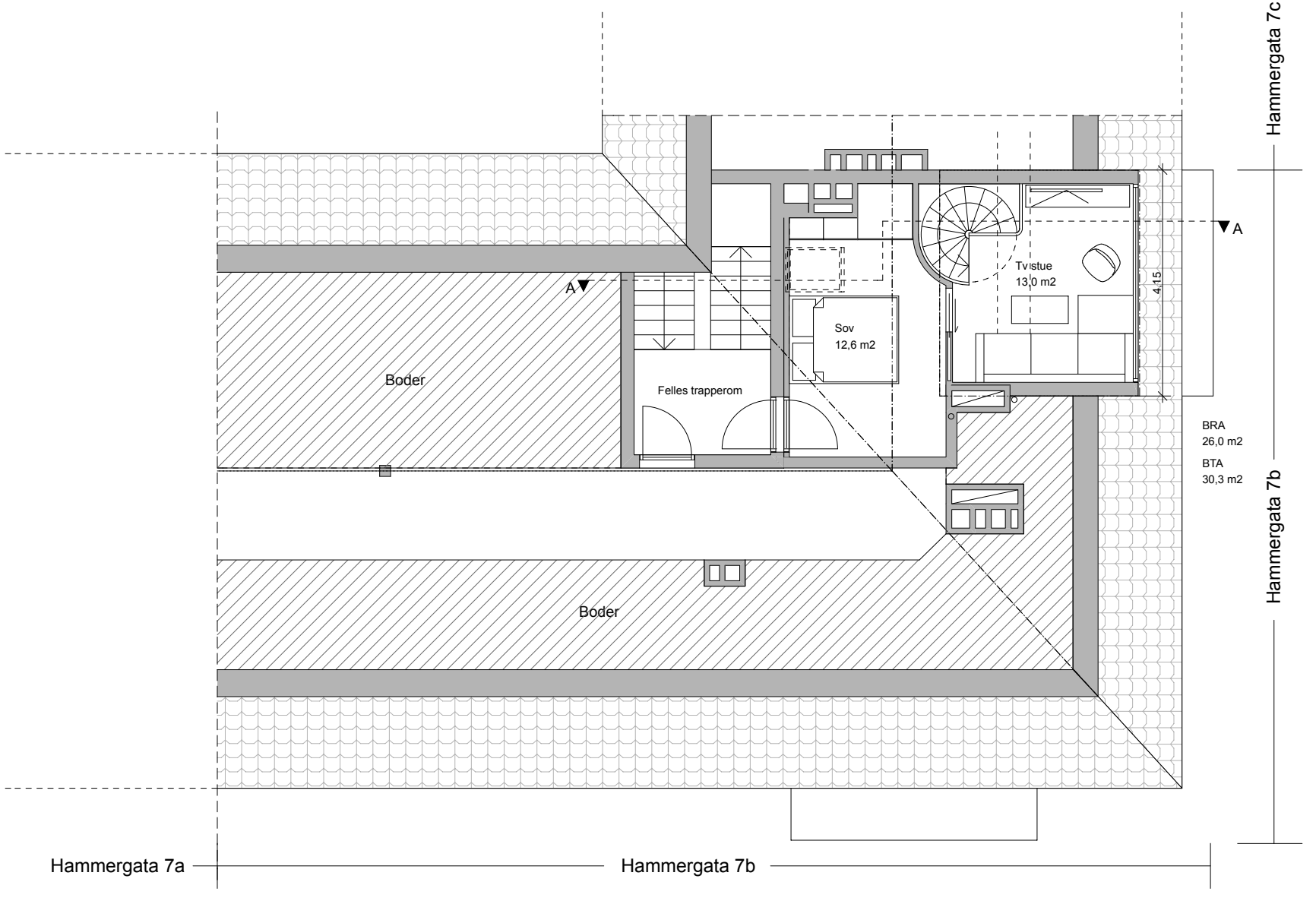
E-01



Søknad

KORR	DATO	KONTR	TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT
			Mari Gjerde	A4=1:100	SAS	**Hammergata 7b 0465 Oslo**
			Gnr/Bnr. 221/28	DATO	TEGN. NR.	TEGNING
				28.04.15	A20-01	**Ny plan 5. Etasje**

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01



Søknad

				TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	PROSJEKT
				Mari Gjerde	**A4=1:100**	**SAS**	**Hammergata 7b 0465 Oslo**
				Gnr/Bnr. 221/28	DATO	TEGN. NR.	TEGNING
KORR	DATO	KONTR			**28.04.15**	**A20-02**	**Ny plan Loft**

PULS arkitekter as - borgenv 66 - postboks 135 vinderen - 0319 oslo - t: 21 69 99 00 - f: 21 69 99 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 04.12.2018

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad | Vår ref.: 201604677-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERGATA 7	Eiendom:	221/86/0/0
Tiltakshaver:	ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI 3 AS	Adresse:	Postboks 6668 St.Olavs plass, 0120 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.11.2018 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604677			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	09.03.2016	2/21
Planer	E02	09.03.2016	2/25
Fasader og snitt	E01	09.03.2016	2/26

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

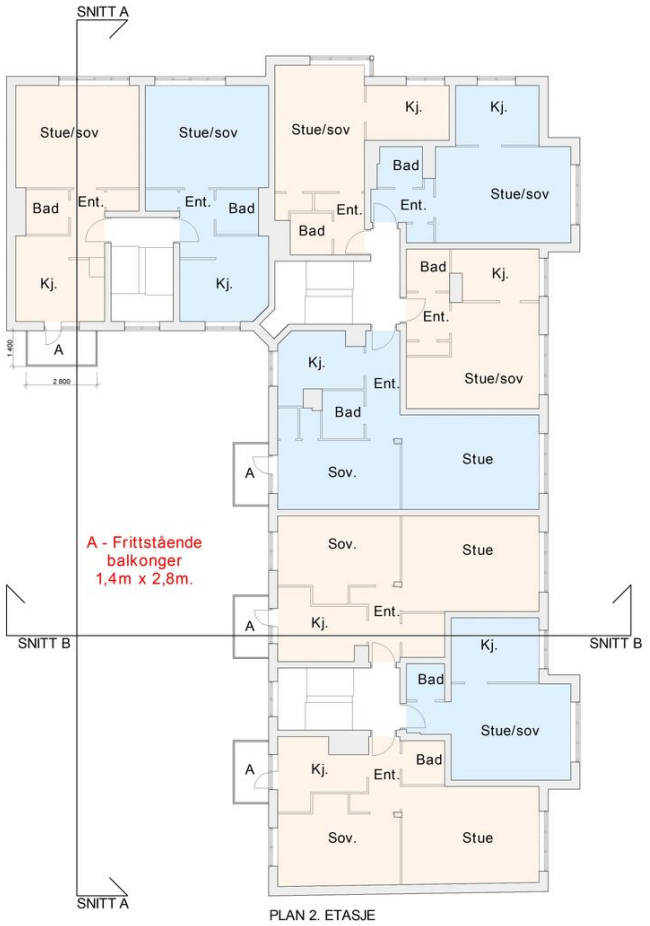
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

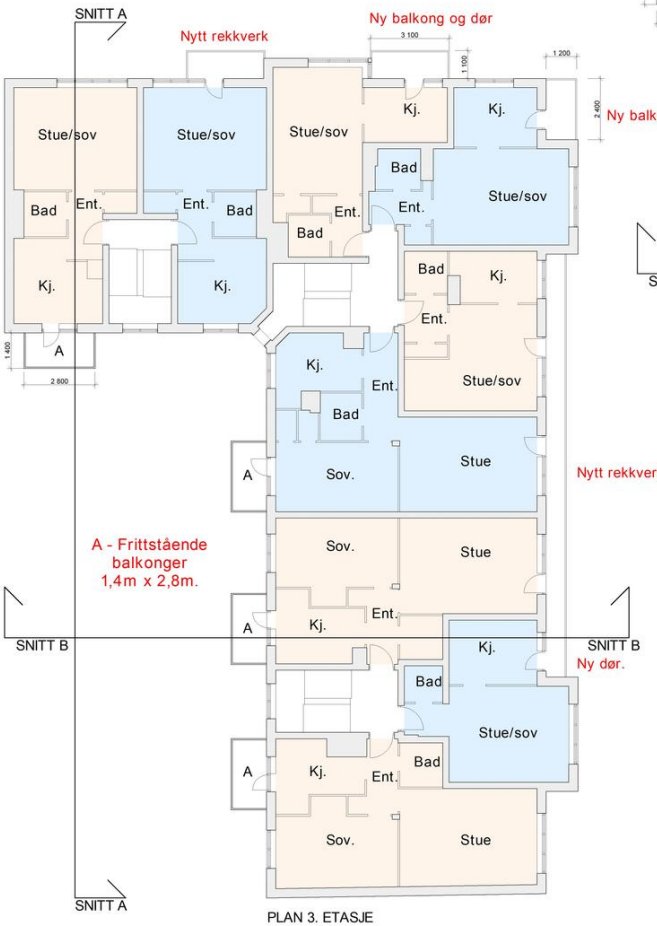
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI 3 AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0120 OSLO, bristaal@hotmail.com



PLAN 2. ETASJE



PLAN 3. ETASJE



PLAN 4. OG 5. ETASJE

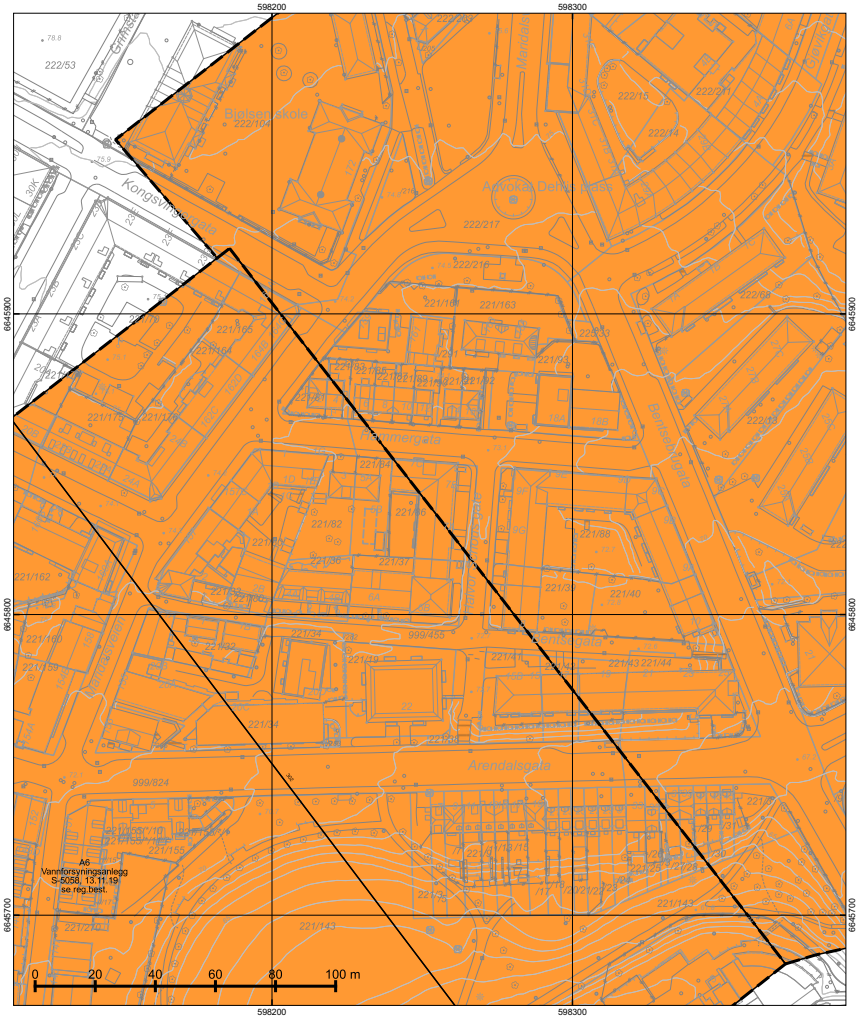
ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL
Støps vei 22
1450 Nesoddtangen
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	09.03.2016	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **HAMMERGATA 7 - BALKONGER**

TEGNING: **NY SITUASJON - PLANER**

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
221/86	AS ARBEIDERNES BYGGE-COMPAGNI III	2015-10 HAM	09.03.2016	1:100 (A1)	E02	0



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

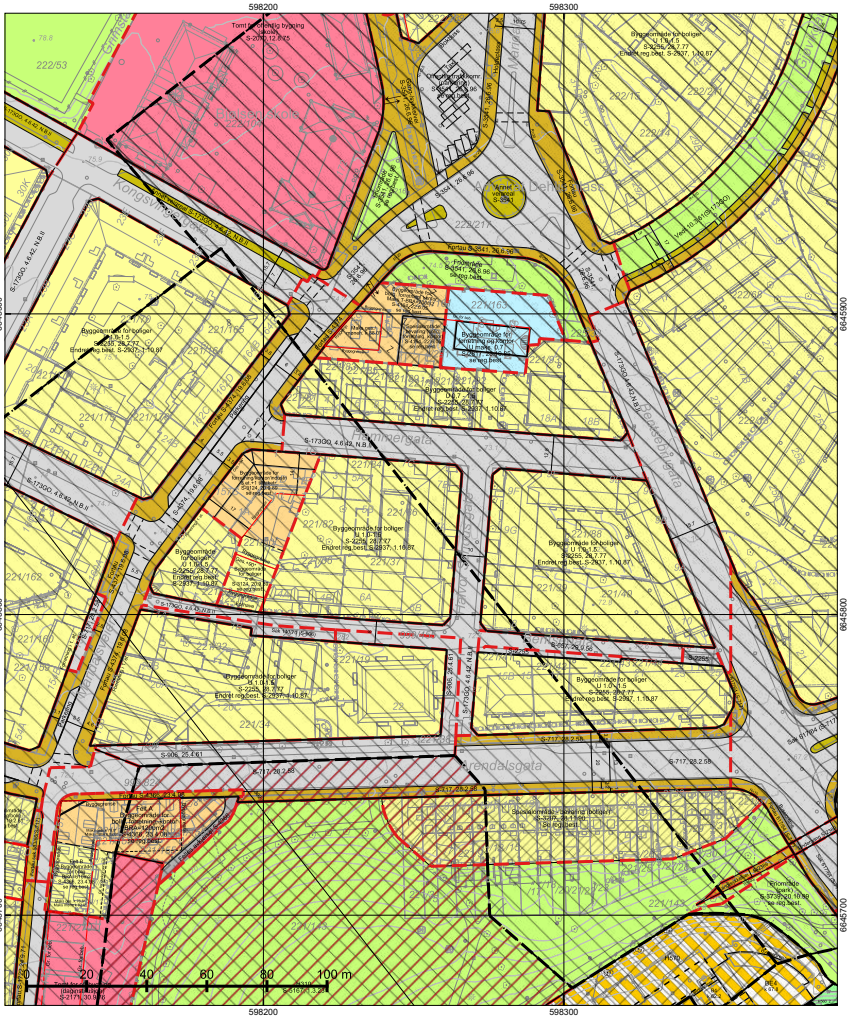
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139867/ 86507875
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: HAMMERGATA 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/86

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.03.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139867/ 86507875
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: HAMMERGATA 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/86

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3040 - Friområde
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

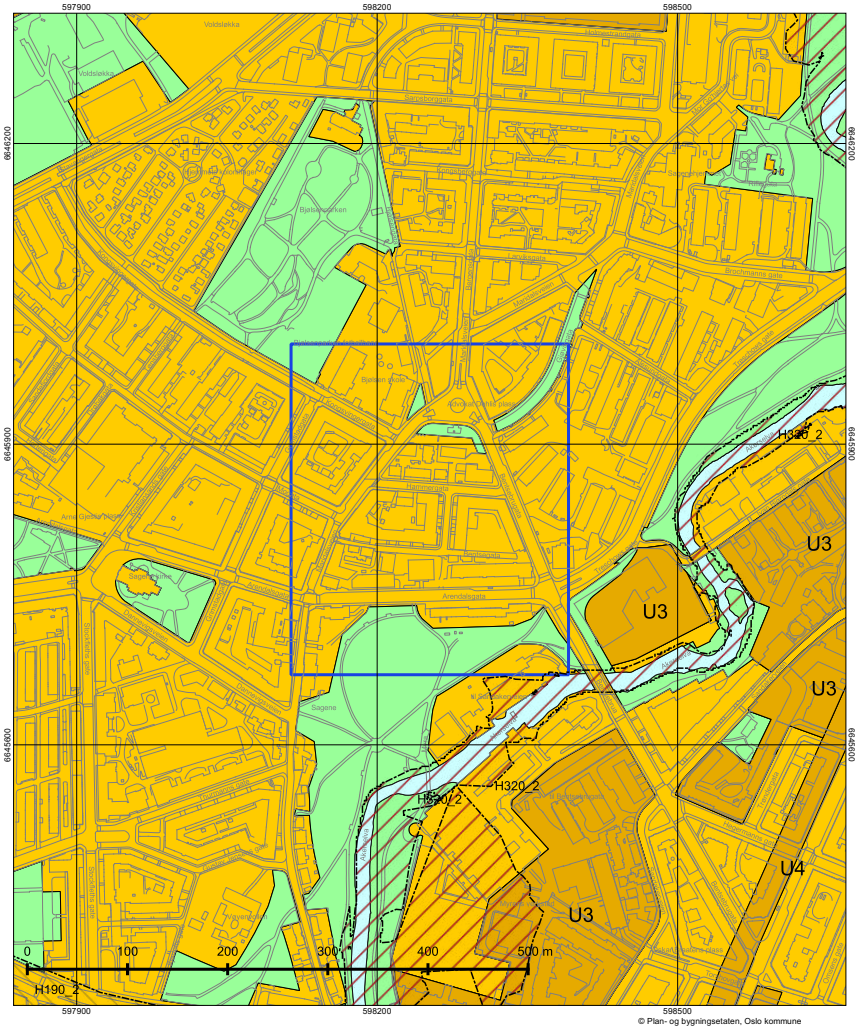
Dato: 18.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139867/ 86507875
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: HAMMERGATA 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/86

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.



Oslo

Dato: 18.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139867/86507875
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

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), fremtidig
- 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 Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0009/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammergata 7B 0465 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 86 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