NORDVIK

Hammerstads gate 21 D

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hammerstads gate 21 D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 3-roms toppleilighet på Majorstuen. Fantastisk utsikt, solrik balkong på 8 m², peis, heis og p-plass*.

Prisantydning	**8 700 000,-**
Omkostninger	**225 140,-**
Totalpris	**9 187 283,-**
Fellesgjeld	**262 143,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 909,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Meget populær og sentral beliggenhet på Marienlyst, kun noen steinkast fra Majorstukrysset. Et rolig og tilbaketrukket boligområde med brede, grønne gater og nærhet til alt av offentlig kommunikasjon, servicetilbud og rekreasjonsområder. Leiligheten er velholdt med noe moderniseringsbehov, men har "alle" fasiliteter i bygget.

- Vedpeis
- Toppleilighet
- Ny heis 2025
- Nytt bad 2010
- Separat kjøkken
- Fyring og vv inkl.
- Takhøyde 2,63m
- Spektakulær utsikt
- Innebygde radiatorer
- Moderniseringsbehov
- Svært veldrevet sameie
- Mulighet for parkeringsleie
- Nærhet til skole og barnehage
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kjellerbod på 5m² + sykkelparkering
- Solrik, sydvestvendt balkong på ca. 8m²
- Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Tyder




















gorenje


























2





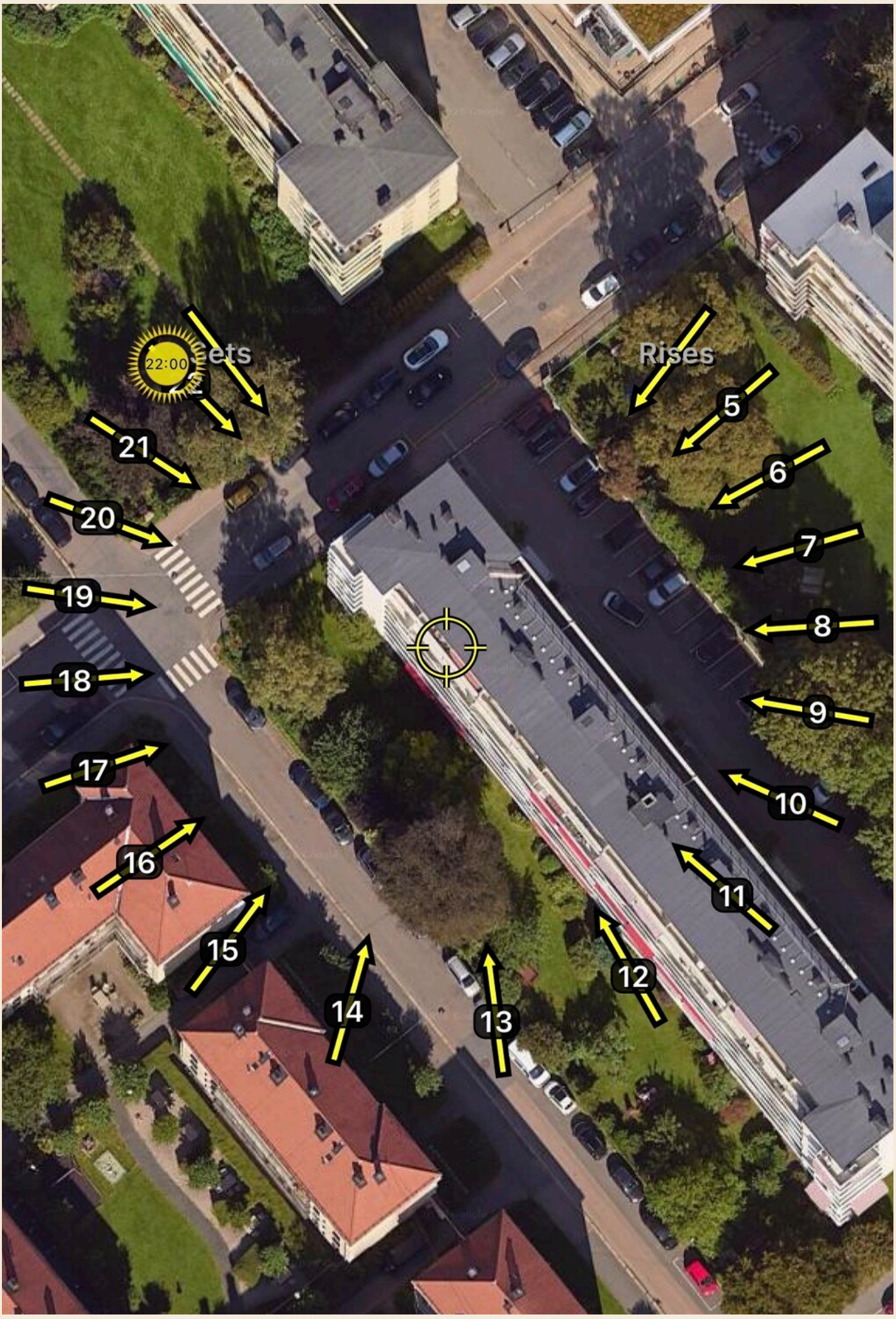











22:00
ets
Rises
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

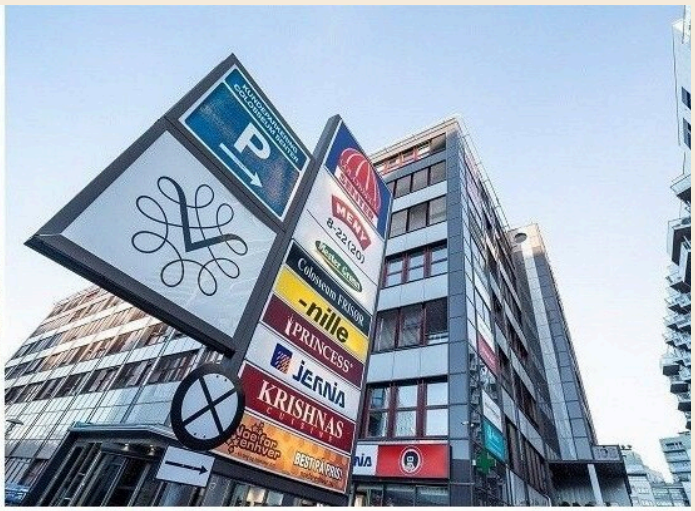





EXTRA
RASK HANDEL?
Vi har tätt selvbetjente kasser




SATS
Colosseum P-hus
SATS
SATS


P
Colosseum Parken
-nille
PRINCESS
JERNIA
KRISHNAS


SYNSAM


Bogstadveien
#












joker





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0445/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hammerstads gate 21 D, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 63, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tove Fladvad

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)
262 143,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 962 143,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
224 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
225 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
238 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 187 283,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 200 283,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
8

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
8. etasje: 73 m² BRA-I: Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom/spisestue og stue.

Entré/gang
Entré og gang med plassbygget garderobeskap, som gir gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy. Gulvet er belagt med enstavs parkett. Ytterdør med brann- og lydklassifisering og dørcalling er montert.

Stue
Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Rommet har trestavs parkett, malt trepanel på vegg og en god takhøyde oppmålt til 2,63 meter. Den åpne peisen tilfører rommet karakter og gir samtidig varme.

Balkong
Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 8 m². Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Beliggenheten i 8.etasje gjør at man kan nyte fantastisk

utsikt over byen og fjorden fra balkongen. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon og har flislagt dekke.

Kjøkken
Separat kjøkken med potensial for modernisering og tilpasning etter egne ønsker og behov. Eksisterende kjøkken har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate med nedfelt stålkum og fliser på veggen over benkeskapene.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Rommet har garderobeløsning som gir praktisk oppbevaringsplass.

Soverom II
Leilighetens andre soverom innredes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her er det etablert garderobeløsning.

Bad
Flislagt bad fra 2011 med opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusj med faste glassfelt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er videre baderomsinnredning med benkeskap og veggskap med speilfronter.

Ekstern bod
Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m², som gir gode ekstra oppbevaringsmuligheter.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett i gang. Trestavs parkett for øvrig.
Vegger: Malt trepanel i stue. Pussede og malte overflater for øvrig.
Himling: Sparklede og malte himlinger.
Dører: Profilerte innvendige dører.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Det ble ikke påvist indikasjoner på fukt ved måling i skap under kjøkkenbenken.

Våtrom:
Bad:
Badet er ifølge eiers representant fra 2011. Fliser på støpt betonggulv. Sluk i plast. Flislagte vegger og sparklet og malt himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Dusj med faste glassfelt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne samt opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør-i-rør-system med fordelerskap på bad. Dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
- Kobberrør til kjøkken.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Vanntrykk og hovedstoppekran er funksjonstestet og funnet i orden.
- Vannbåren varme via radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.
- Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler på bad og kjøkken, samt spalteventiler i vindu på kjøkken, bad og ett soverom.
- Sikringstavle med jordfeilautomater montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Røykvarsler montert mellom stue og gang.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og gjennomføringer (Bad)
Badet er fra 2011, og membranen har passert forventet levetid. Synlig membran kunne ikke observeres i sluket. På grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Gulv i våtrom (Bad)
Badets gulv er vurdert til TG2 på grunn av alder. Fall mot sluk er tilfredsstillende, og det ble ikke registrert bom eller hulromslyd under flisene. Den forhøyede alderen medfører likevel økt risiko for lekkasjer over tid.

Vegger i våtrom (Bad)
Våtromsveggene er vurdert til TG2 som følge av badets alder. Det ble ikke registrert løse fliser eller utette rørgjennomføringer, men den tekniske levetiden på membranen er passert, noe som gir økt risiko for fuktskader.

Vann- og avløpsrør
Kobberrørene har passert mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Dette innebærer økt risiko for funksjonssvikt, innvendig korrosjon og skjulte lekkasjer over tid.

Ventilasjon
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekket ble testet og vurdert som noe svakt, og løsningen gir mer begrenset luftsirkulasjon enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer.

Vannbåren varme
Radiatorer og tilhørende røropplegg er av eldre dato. Dette gir økt risiko for lekkasjer fra radiatorene eller røropplegget.

Vinduer
Vinduene med tolags isolerglass fra 1994 har normal aldersslitasje og begrenset gjenværende levetid, med økt

risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer.

Ytterdører
Entrédør og balkongdør er av eldre dato og har normal aldersslitasje. Det må påregnes begrenset gjenværende levetid.

Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredningen er vurdert til TG2 på grunn av alder og normal slitasje. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner under kjøkkenbenken.

Gulvoverflater
Parkettgulvene har generell slitasje med merker og riper, og er derfor gitt TG2.

Ildsted
Ildstedet er gitt TG2 på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer
Det er registrert råte nederst på karm og vindusramme på enkelte vinduer. Årsaken vurderes å være fuktinntrenging eller kondens. Vinduene anbefales skiftet, med et estimert utbedringskostnad på kr 30 000–50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Hulltaking (Bad)
Hulltaking er ikke utført fordi badets vegger er oppført i betong eller tilsvarende materiale. I henhold til forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Sameiet har 32 biloppstillingsplasser til utleie. Dette koster kr 400,-/mnd. med mulighet for ladestasjon. Ved leie av biloppstillingsplass med elbil-lader aktivert tilkommer et tillegg på kr 200,-/mnd. + strøm. For tildeling av parkeringsplass se sameiets parkeringsvedtekter, send søknad til styret sammen med dato for skjøtet ved salg. Biloppstillingsplass følger ikke boligseksjonen. Plassene fordeles etter venteliste. Det er 3 på venteliste for øyeblikket.

Det er også flere andre muligheter for leie av parkering i nærområdet, både inne og ute samt god kapasitet på gateparkering. Kontakt megler for mer informasjon.

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: 3.850,- kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925,- kroner for ett år
El-bil: 1.300,- kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650,- kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
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: 2019-2020 Rehabilitering av balkongen i regi av sameiet.

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: Nytt kjøkkenvindu ble montert i 2021. Ny entrédør montert i 2019-2020.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Håndtaket/termostat sitter fast på 2 av radiatorene slik at det ikke går an å justere temperaturen. Radiatorene det gjelder varmer bra for det. Håndtaket/termostat på de øvrige 3 radiatorene fungerer som de skal.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ble gjennomført som ledd i salgsprosessen for ca. 14 dager siden.

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

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Felles bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.
- Personheis.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue.
Fliser på dekke og rekkverk i mur, kledd med metallplate.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 94 cm.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass fra 1994.

Ytterdører:
Entrédør og balkongdør med tolags isolerglass fra 1994.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Fremleie er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme via radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ukjent da boligen selges av fullmektig, men boligen har fyring og varmtvann inkludert og et lavt strømforbruk gjennom hele året.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 909,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring og varmtvann med fjernvarme, digital TV og internett (50 Mbps/20 Mbps) fra Telia, betjening av andel fellesgjeld, trappevask, heisdrift, vaktmester- og gartnertjenester, kommunale utgifter, felles strøm, felles bygningsforsikring og poster knyttet til normal drift og vedlikehold av sameiet. Felleskostnadene justeres normalt årlig ift. konsumprisindeksen og faktiske utgifter.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 735,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 904 456,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 617 823,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hammerstadsgate 21, orgnr. 975505596

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Hammerstadsgate 21 med gnr. 46, bnr. 63 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.197. Sameiet består av 64 boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Fellesvaskeriet for beboere i Sameiet Hammerstads gate 21 er plassert i kjeller mellom oppgang B og C. Det benyttes ladekort ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel. Kortet selges av Styret i Sameiet og koster kr 80,- pr stk. Vask og tørk av tøy koster kr 18,- pr vask/tørk.

Vedlikehold, som rengjøring og maling av karmene på utsiden og utskifting av dører og vinduer, er seksjonseiers ansvar. Fargen skal være i henhold til sameiets fargekode, og maling kan fås av styret. Vindusfirma som skal benyttes må godkjennes av styret på forhånd. Utskifting/oppgradering av markiser må forhåndsgodkjennes av styret, men er seksjonseiers ansvar. Markisefirma må få instrukser fra styret for riktig montering.

Sameiet er tilknyttet leverandør av bredbånd og kabel-TV.

Byggets tilstand og vedlikehold
Styret arbeider videre med prioriterte vedlikeholdsoppgaver for å sikre byggets ytre og indre struktur. Styret prøver så langt det er mulig å finne synergier mellom ulike prosjekter.

Heiser
Sameiets har installert 4 nye heiser det siste året. Det har vært et meget krevende prosjekt for styret og beboere. Styret har deltatt på byggemøter, befaringer, vernerunder, og andre oppfølgingsoppgaver knyttet til prosjektet. Vi er stolte av ikke å ha hatt noen hendelser eller personskader i byggeperioden. Heisene ble ferdig til avtalt tid. Etterarbeid og finjustering av heisene har tatt litt tid. Dette krever tålmodighet både av heismontører og beboere. Heisene er blitt meget bra.

Ventilasjon
Dette prosjektet har fått mindre oppmerksomhet i perioden pga. installasjon av nye heiser. Styret fortsetter med ventilasjonsprosjektet våren 2026 for å forbedre ventilasjonen i bygget. Ventilasjonen i bygget baserer seg på naturlig oppdrift.

Ventilasjonen i den enkelte boligseksjon er det seksjonseieren selv som har ansvaret for. Det er viktig at eksisterende lufteluker åpnes for å sikre tilstrekkelig med luft inn. Alle vinduer anbefales å ha åpne lufteventiler. Kjøkken (rom i midten mot gårdsplassen) skal ha 2 eksisterende lufteluker mot yttervegg til gårdsplass åpne samt luftekanal til tak. Her har hver enkelt boligseksjon en egen luftekanal til taket. Baderomsdøren skal ha åpning nede for å sikre lufting.

Vi arbeider videre i kjelleren og det er anbefalt å åpne tidligere gjenmurte vinduer mot gårdsplassen som vil bidra til gjennomlufting. Ventiler på vinduer i kjellerbodene må stå åpne for å sikre at luften strømmer gjennom bygget.

Videre arbeider vi med pipeløpene for å hindre nedluft ved lavtrykk og sørge for god trekk oppover. Det viktigste bidraget for å bedre trekken i skorsteinen for seksjonseierne er å sikre tilstrekkelig innluft. Uten tilstrekkelig trekk fungerer ikke skorsteinene. Brann- og redningsetaten har hatt tilsyn i alle boligseksjonene og i fellesarealet uten å finne vesentlige feil.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:
- 1 bod.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 262 143,-pr. 31.07.2026

Lånebeløp: 22 653 299. Låneform: Annuitet. Rentesats: 6,36%. Renteberegning: Etterskudd Kapitalisering: Ved

forfall. Løpetid: 25 år. Innfrielses dato: 30.03.2049. Første forfall: 31.03.2023.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
REGNSKAP 2025
· Inntekter ble kr 13 969 254 mot budsjettert kr 6 056 300
· Driftskostnader ble kr 11 536 334 mot budsjettert kr 4 224 850
· Årsresultat etter finansposter ble kr 1 082 124 mot budsjett kr 431 450

Heisprosjektet var ikke lagt inn i budsjettet fra årsmøte i 2025, så det er derfor avvik mellom inntekter og kostander. Styret vil orientere om denne saken på et senere tidspunkt når hele prosjektet ferdig bokført.

Sameiet hadde ved årets slutt en bokført banksaldo på kr 6 427 619

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2025 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT 2026
Til orientering legger styret fram budsjettet for 2026. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 6 156 080 og kostnader kr 4 507 800. Dette vil gi et årsresultat etter finansposter på kr 284 080. Kostnadene er i all hovedsak justert for generell prisvekst (KPI)

Tidligere vedlikehold:
2025/2026 Nye heiser i 4 oppganger
2023 Etterisolert alle fjernvarmerør i fellesarealer
2023 Nye varmekabler utenfor D-oppgangen
2023 Ny LED-utebelysning på gårdsplassen
2022 Garantibefaring balkonger. 3-årskontroll med reparasjoner
2021 Nye nedgravde søppelcontainer
2021 Etablering av infrastruktur til lading av elbil
2021 Nye sylindre og systemnøkler i alle dører i fellesareal
2021 Nytt callinganlegg
2020-2021 Nye vinduer i oppgangene i 8.etg mot svalgangen mot gårdsplass.
2020 Vannmåler til bygget
2020 Nytt gjerde rundt sameiets hage
2019 Nye varmekabler utenfor inngangspart
2019 Rør- og baderomsprosjekt
2019 Ny takpapp på hele taket
2019 Bytte av kjellervinduer på kortsidene og mot Hammerstads gate
2019 Byttet styringskort på 3 av 4 heiser.
2019 Kanalrens av ventilasjon.
2018-2019 Fasade- og balkongrehabilitering
2018-2019 Oppgradert stigeledninger
2017-2018 Bytte til automatiske strømmålere.
2017 Ekspansjonstanker for radiatorsystemet.
2016-2017 Bytte av ventiler i kjelleren. Ventiler til sentralvarmeanlegg.
2014 Reparasjon brystninger balkonger i 8.etg.
2014 Reparasjon av balkongfronter 1.og 2.etg.
2012 Oppgradering av heiser.
2010 Oppussing av oppganger.
2009 Oppgradering av gårdsplass.
2008 Utskiftning av soilrør på kjøkken.
2006 Oppussing fasade, maling av vinduer på inngangssiden.
2006-2007 Utskiftning av vinduer på inngangssiden + noen verandadører.
2005 Nytt callinganlegg i alle oppganger.
2004 Utskiftning av vinduer på inngangssiden.
2003 Overgang til fjernvarme. Gamle olje og el. kjeler fjernet, fyrrommet pusset opp.
2003-2005 Utskiftning av hovedvannrør i kjeller.
2002-2004 Oppgradering vaskekjeller. Oppussing tørkerom, nye maskiner og betalingssystem.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Les husordensreglene godt for mer informasjon om seksjonseiernes ansvarsområder. Interessentene oppfordres til å sette seg godt inn i dokumentene.

Dyrehold
I henhold til husordensreglene er dyrehold tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr er ikke tillatt i vaskekjelleren av hygieniske og sikkerhetsmessige årsaker.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 2498756

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 070 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fantastisk beliggende leilighet i et rolig, etablert og tilbaketrukket boligområde på Majorstuen/Marienlyst med nærhet til alt av servicetilbud. Majorstuen er kjent som et sentrumsnært og attraktivt boligområde og et viktig trafikk- og kollektivknutepunkt i Oslo. I Bogstadveien finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter og motebutikker. Valkyrien senter åpnet nylig dørene med flere moteforretninger, food court og Vinmonopol. Kort vei til velkjente Colosseum kino og Sats Colosseum.

Sameiet har en pent opparbeidet og inngjerdet forhage med plen, trær og prydbusker. Det er kvartalsbebyggelse med forhager og god avstand mellom alle byggene i nærområdet. Flere flotte grøntområder som Marienlystparken, Stensparken og Frognerparken med meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. En tur med T-banen tar deg til Sognsvann, Holmenkollen og Nordmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Nærmeste matvarebutikk er Coop Extra i Harald Hårfagres gate, bare 200m unna. Søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien ligger henholdsvis ca. 200m og 300m fra leiligheten. For et bredere utvalg har du både Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen med ferskvaredisk og landets beste grøntavdeling.

Majorstuen er, med en stor T-banestasjon som trafikkeres av alle linjer, tre trikkelinjer og fem busslinjer, et av de største kollektivknutepunktene i hovedstaden. Her tar du deg raskt og enkelt til alle kanter av byen.

Leiligheten ligger i det populære og svært veldrevne Sameiet Hammerstads gate 21 som ligger mellom Hammerstads gate, Gardeveien og Harald Hårfagres gate. Bygget ligger i første rekke av de såkalte "Lamellblokkene på Marienlyst".

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil for utfyllende info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1936.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av vann- og spillvannstammer på kjøkken datert 29.09.2011
- Ferdigattest for modernisering av fire heiser datert 07.09.2012

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål Bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Schønings gate 43 - kjerneboring med omlegging av avløpsrør og branntetting - H0101
Saksnummer 2026/07447 - Byggesak

Kirkeveien 80 - 82 med flere - Riving og gjenoppbygging av 30 balkonger
Saksnummer 2025/08314 - Byggesak

For mer 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/

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

301/46/63/63:
11.08.1936 - Dokumentnr: 9096 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1936 - Dokumentnr: 9707 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1937 - Dokumentnr: 3755 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1938 - Dokumentnr: 12961 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1972 - Dokumentnr: 18442 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER 95% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1972 - Dokumentnr: 18442 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11572/1000000
Rettet teller på snr 2 m/fl. iht. tgl.l. 18.
10.11.03

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 459,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (for boliger over 8 MNOK) kr. 28 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør, fasade og område ca. (direktefaktureres) kr. 3 600,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning ca. (direktefaktureres) kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 584,- 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 12. august 2026

Ansvarlig megler
Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hammerstads gate 21D

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	7 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Heltberg Bislett	16 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	16 min 1.4 km

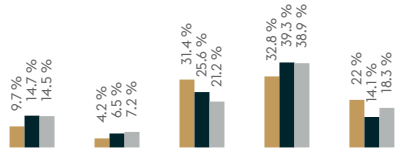
Offentlig transport

Majorstuen Linje 1N, 25, 46	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.8 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	1 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 49 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	3 min
Marienlyst kunstgressbane	5 min
Synergy	7 min
Artesia Trening	8 min

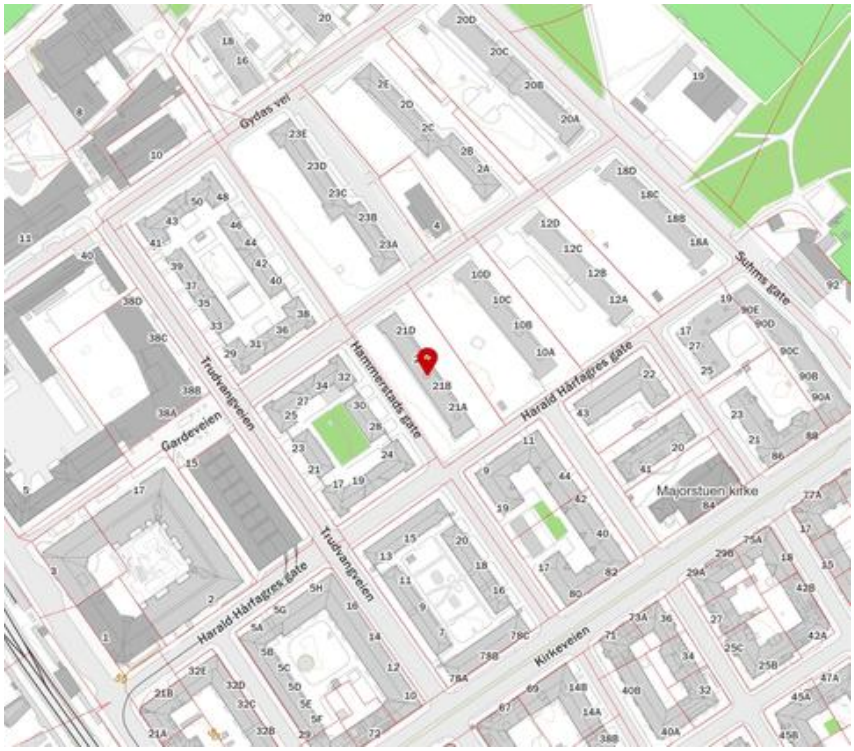
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Hammerstads gate 21D, 0363 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 13. juli 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 30. juli 2026
Referanse:	13898

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Vinduer Bygningsdeler generelt	Det er observert noe råte nederst på karm/nederst på selve vinduet.	FRA TIL	kr. 30 000,- kr. 50 000,-	Side 17

Totalt kostnadsestimat: 30 000kr - 50 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 12
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad...	Side 15
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 18

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulvoverflater	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.	Side 18
Ildsteder	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 19

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 8. etasje med balkong.
Leilighet med eldre standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Diane Oatley å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
8. etasje	73			8	
Sum	**73**	**5**	**0**	**8**	**0**
Sum BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
8. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, To soverom		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Diane Oatley
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Diane Oatley Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 46 Bnr: 63 Snr: 63
Eier/Hjemmelshaver:	Tove Fladvad
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1937

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Felles bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.
- Personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Bad er ifølge eiers representant fra 2011.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Dokumentasjon er ikke fremvist.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*	TG 2
Beskrivelse:	Sluk i plast. Ikke synelig membran!!!
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpnet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. I følge eiers representant er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent innstallatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er montert en røykvarsler i åpning mellom stue og gang.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Ledningsnett for vann i kobber i kjøkken Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Spalteventiler på vindu i kjøkken, bad og ett soverom.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Fliser på dekke og rekkverk i mur, kledd med metallplate. Rekkverkshøyde er målt til ca. 94 cm.
Vurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Antall kvadratmeter
8

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1994.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Ja, i flere vinduer

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder og type vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 3

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass i stue og ett soverom, produsert i 1994.
Vurdering:	Det er observert noe råte nederst på karm/nederst på selve vinduet.
Årsak:	Årsaken til råten er fuktinntregning i vinduet, eller kondens på karmene i vinduet.
Konsekvens:	Vinduet/vinduene er ikke lenger tette mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råten spres seg i et større område.
Utbedring/Tiltak:	Vinduet/vinduene må skiftes ut og erstattes med nye vinduer.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 50 000,-

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 2

Beskrivelse:	Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1994.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ikke relevant da innredningen ble montert før dette var et krav

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og ett soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Enstavs parkett i gang, tre stavs parkett for øvrig.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malt trepanel i stue. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.63 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i gang og to soverom.Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i ett soverom.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse: Åpen peis.

Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Boligen ligger fra og med 3.etasje over bakkenivå, i henhold til strålevernsforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Lyd og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger.
Vurdering:	Boligen er oppført i 1937, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eiers representant	13-07-2026	Eiers representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring		Denne rapporten kan ikke benyttes ved boligsalg, da egenerklæringen ikke er mottatt	Ikke mottatt
Godkjente plantegninger	16-07-2026		Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Diane Oatley	9578-5999-4-1240875	2026-08-03 16:30:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0445/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 21 D, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Tove Fladvad

Fullmektige
Diane Oatley for Tove Fladvad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juli 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tove Fladvad

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2498756
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

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: 2019-2020 Rehabilitering av balkongen i regi av sameiet.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkkenvindu ble montert i 2021. Ny entrédør montert i 2019-2020.

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?

Ja

Beskriv: Håndtaket/termostat sitter fast på 2 av radiatorene slik at det ikke går an å justere temperaturen. Radiatorene det gjelder varmer bra for det. Håndtaket/termostat på de øvrige 3 radiatorene fungerer som de skal.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ble gjennomført som ledd i salgsprosessen for ca. 14 dager siden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligens areal er oppgitt i tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0445/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Diane Oatley	**2026-08-03**

Identifikasjon

Diane Oatley

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

enova

Energiattest



Adresse **Hammerstads gate 21D, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331170**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127685**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **63**	Bruksenhetsnummer **H0801**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 470 kWh**



Hammerstads gate 21D, 0363 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hammerstads gate 21D, 0363 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
1369 Norway

Stabekk, 04.08.26

Boligopplysninger

Seksjon:	63		
Boligselskap:	SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21	**Bolignr.:**	H0801
Adresse:	Hammerstads gate 21 D, 0363 Oslo	**Etasje:**	8.etg
Areal:			
Eier(e):	Tove Fladvad		

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Felleskostnader	3 524	3 524	3 524	3 524	3 524	3 524
Renter/Avdrag Lån	1 821	1 821	1 821	1 821	1 821	1 821
TV/Internett	564	564	564	564	564	564
Total	5 909	5 909	5 909	5 909	5 909	5 909

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Handelsbanken 6,36% Annuitetslån, Info pr 31.07.26	12	22 653 299	262 143	31.03.23 - 30.03.49

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Handelsbanken - 6,36% Annuitetslån, Info pr 31.07.26	12	22 653 299	31.03.23 - 30.03.49

Selskap og eiendom

Selskap:	SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21 (orgnr. 975505596)
Antall enheter:	64
Styrets e-post:	post@hg21.no
Styreleder:	Jeanette Førland ()
Forsikring:	Protector Forsikring ASA (Polise 2498756)
Festet tomt:	Nei
Gnr/Bnr:	46/63
Dyrehold:	Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett:	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 291 316,00	**Andre inntekter:**	kr 1 627,00
Formue:	kr 75 381,00	**Utgifter:**	kr 17 259,00

Merknader

Fakturagebyr tilkommer ved utsendelse av faktura per post. Forretningsfører tilbyr Avtalegiro, E-faktura og faktura per epost gebyrfritt.

Forretningsfører kjenner per i dag ingen beslutninger om store vedlikeholdsprosjekter, som kan føre til store økninger i felleskostnader.

Felleskostnadene reguleres normalt i takt med konsumprisindeksen og ved renteøkninger på lån og prisregulering for kabel TV/bredbånd.

I følge husordensreglene har dyreeiere et særskilt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre sameiere.

I fellesutgifter inngår bl.a. varmtvann/oppvarming, kommunale avgifter, trappevask fellesområder, vaktmestertjeneste, gartnertjeneste, forsikring for bygget og kollektiv kabelTV/bredbånd fra Telia.

Sameiet har eget fellesvaskeri i kjelleren.

Parkering: Sameiet har 32 biloppstillingsplasser til utleie (pt. md. leie kr 400,-) med mulighet for ladestasjon. Biloppstillingsplass følger ikke boligseksjonen. Leie av p-plassen avsluttes og styret overtar plassen snarest mulig.

Eier begrensning: Bare fysiske person kan eie seksjoner

Sameiet har systemnøkler i fellesareal. Alle systemnøkler skal overleveres ved overtakelse og noteres med nøkkelens nummer og farge på

brikken.

Sameiet har ikke mottatt nabovarsel

Det Foreligger ingen ferdigattest eller særskilte forpliktelser.

Sameiet har ingen egen hussoppforsikring.

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller skade for andre beboere. Se ellers i sameiets husordensregler

Fremleie tillatt men det stilles krav til at styret blir orientert om leietagere. Se husordensregler.

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Innkalling til

Ordinært årsmøte 15.06.2026

Sameiet Hammerstads gate 21

DATO

15. juni 2026 · kl. 19:00

HVOR

Majorstuen Senior Arena, Slemdalsvein 3, 0369 Oslo

Innkalling til ordinært årsmøte 15.06.2026 for Sameiet Hammerstads gate 21

Tidspunktet for årsmøtet er klokken 19:00

Oppmøteregistrering er fra 17:30 til 18:00
Det avholdes et beboermøte fra klokken 18:00-18:45
Pause - ca. 15 minutter
Årsmøte starter klokken 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten og møte opp i god tid før møtet starter.

Fristen for å melde inn nye saker har gått ut, og sakslisten er derfor endelig.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Hammerstads gate 21

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Årsregnskap 2025 og budsjett 2026

Sak 4: Godtgjørelser (styrehonorar)

Sak 5: Lyd inne i heisen i Oppgang A.

Sak 6: Forslag om forbud mot røyking på våre brannbalkonger/rømningsveier.

Sak 7: Endring i husordensreglene 5 a) - Bruk av balkonger

Sak 8: Endring i husordensregler 3F - Balkongflagg

Sak 9: Endring i husordensreglene 4D - Fjernvarme

Sak 10: Endring i husordensreglene § 6 bokstav d - Elektriske sparkesykler

> Sak 11: Endring i husordensreglene 4H - Nøkler
>
> Sak 12: Endring av vedtektenes § 1-2
>
> Sak 13: Valg av tillitsvalgte
>
> Sak 14: Forslag for valgkomite for 1 år

Sak 1: Konstituering

Til behandling:

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse og eventuelle fullmakter

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem årsrapport til orientering.

Styrets forslag: ★ **Styrets innstilling**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Årsregnskap 2025 og budsjett 2026

* Godkjenning og disponering av årets resultat
* Orientering om budsjett for 2026

Forslag til vedtak

"Årsregnskapet for 2025 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital. Budsjett for 2026 tas til orientering"

Sak 4: Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak;

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000,-

Sak 5: Lyd inne i heisen i Oppgang A.

Forslagsstiller er eier av seksjon 25, Ragnhild Viker.

Se i vedlegg: Forslag vedr heis

Innsenders forslag:
Skru av lyden inne i heisen i oppgang A, både piping når etasje velges og stemme, fordi begge ligger på et volumnivå som er hakket for høyt å leve med i lengden.

Mot ★ **Styrets innstilling**
Styret har følgende kommentar til det fremsatte forslag. Ved fastsettelsen av lyden i heisen må det foretas en vurdering av hensynet til beboerne, men også hensynet til svaksynte. Det lydnivået heisene er stilt inn med er det svakeste nivået som kan registreres. Lydnivået ligger innenfor det som karakteriseres som et akseptabelt lydnivå.

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Sak 6: Forslag om forbud mot røyking på våre brannbalkonger/rømningsveier.

Forslagsstiller er eier av seksjon 54, Espen Solheim

Se i vedlegg: forslag vedr røyk på balkong

Innsenders forslag: ★ **Styrets innstilling**
Forslag om forbud av røyking på brannbalkonger godkjennes

Sak 7: Endring i husordensreglene 5 a) - Bruk av balkonger

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: Husordensregler - røyking på balkong

Styrets forslag:
Styrets forslag om endring i bestemmelse 5 a) i husordensreglene vedtas.

Sak 8: Endring i husordensregler 3F - Balkongflagg

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: endring husordensregler 2026 - 3

Styrets forslag:
Endring i husordensreglene punkt 3F godkjennes

Sak 9: Endring i husordensreglene 4D - Fjernvarme

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: endring husordensregler 2026 nr 4

Styrets forslag;
Endring i husordensregler punkt 4D godkjennes

Sak 10: Endring i husordensreglene § 6 bokstav d - Elektriske sparkesykler

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: Husorden § 6 d

Styrets forslag:
Endring i husordensreglene 6D godkjennes

Sak 11: Endring i husordensreglene 4H - Nøkler

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: Husordensreglene 4 h

Styrets forslag:
Endring i husordensreglene 4H godkjennes

Sak 12: Endring av vedtektenes § 1-2

Saken er lagt fram av styret.

Se i vedlegg: Endring av vedtekter § 1-2 (2)

Styrets forslag:
Nye bestemmelser i vedtektene §1 og 2 godkjennes

Sak 13: Valg av tillitsvalgte

Forslag til valg av kandidater er lagt fram av valgkomiteen.

Se vedlegg: Valgkommiteen for H21 - innstilling årsmøtet 2026

Kandidater til Styreleder (2 år)

Jeanette Førland

Kandidater til Styremedlem (2 år)

Kandidater til Varamedlem (1 år)

Einar Bache Nilsen

Sak 14: Forslag for valgkomite for 1 år

Kandidater til Valgkomite

Sverre Andre Harvei

Kaja Mollerin

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2025

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	(valgt for 2 år i 2024) :	Jeanette Førland
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2024) :	Sverre Andre Harvei
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2025) :	Kjetil Høgevold
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2025) :	Anne Sofie Gjestrum
Varamedlem	(valgt for 1 år i 2025) :	Einar Bache Nilsen

Valgkomiteen har bestått av: Henrik Tveter og Kaja Mollerin.

Styrets medlemmer består av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet etterstreber å ivareta bestemmelser rundt likestilling.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

A) Sameiet Hammerstads gate 21 består av 64 seksjoner. Sameiet har organisasjonsnummer 975505596, og ligger i Oslo kommune, gnr. 46, bnr. 63 og kommunenummer 0301.

Adresse er: Hammerstads gate 21, 0363 Oslo.
E-post til styret i sameiet er: post@hg21.no

Postadresse:
c/o PHM Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 Stabekk // Org. 977 023 017
E-post: forvaltning@phm.no // Telefon: 67 81 88 00

B) Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd og til beste for seksjonseierne. Med eierseksjon forestås sameieandel i bebygd og seksjonert eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og annen bruksenhet i eiendommen.

C) Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

D) Sameiet er forsikret gjennom Protector forsikring ASA, Forsikrings nr.: 3006877
Sameiet har ingen faste ansatte. Styret er ikke kjent med at ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

E) Sameiet har bankforbindelse som er Handelsbanken. Fakturaer for felleskostnader sendes ut månedlig 14 dager før forfallsdato. Det tilbys avtalegiro eller e-faktura som betalingsmetode.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson og forvalter er Pål A. Martin, Telefon: 48 38 24 50, e-post: pal.martin@phm.no

Sameiets revisor er BDO AS.

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21

STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2025

REGNSKAP 2025

- Inntekter ble kr 13 969 254 mot budsjettert kr 6 056 300
- Driftskostnader ble kr 11 536 334 mot budsjettert kr 4 224 850
- Årsresultat etter finansposter ble kr 1 082 124 mot budsjett kr 431 450

Heisprosjektet var ikke lagt inn i budsjettet fra årsmøte i 2025, så det er derfor avvik mellom inntekter og kostander. Styret vil orientere om denne saken på et senere tidspunkt når hele prosjektet ferdig bokført.

Sameiet hadde ved årets slutt en bokført banksaldo på kr 6 427 619

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2025 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT 2026

Til orientering legger styret fram budsjettet for 2026. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 6 156 080 og kostnader kr 4 507 800. Dette vil gi et årsresultat etter finansposter på kr 284 080. Kostnadene er i all hovedsak justert for generell prisvekst (KPI)

LIKVIDITETSUTVIKLING

Styret har en god kontroll på likviditeten, men den vil svekke seg en del da kostnadene til heisprosjektet har blitt noe høyere enn forventet. Styret streber etter å holde inntekter og kostnader under kontroll, slik at regnskapet går i balanse. Dette gjøres i samarbeid med forretningsfører som utfører jevnlige regnskap- og likviditetsrapporter tilbake til styret.

Styrets arbeid i styreperioden april 2025 – juni 2026

Møter
Styret har gjennomført 18 styremøter, 27 befaringer, 16 byggemøter og regelmessige vernerunder. Mange av møtene har vært knyttet til installasjon av de 4 nye heisene. I tillegg har vi hatt møter med leverandører, entreprenører, og kontraktsmøter. Vi har også hatt flere oppfølgingsmøter etter ferdigstillelsen av heisene. Gjennom året har vi også hatt befaringer, møter og korrespondanse med seksjonseiere som skal pusse opp. Ukentlige driftsmøter med vaktmester gjennom året.

Informasjon /Kommunikasjon
Det er jevnlig distribuert informasjon via e-post og papirkopi i postkassen til seksjonseiere og leietagere med informasjon om daglig drift, pågående arbeider, støyende arbeider, renhold og vedlikehold, HMS og internkontroll. Det har i tillegg blitt slått opp informasjon på oppslagstavlene og dørene i alle oppgangene.

Seksjonseiere har adgang til beboerportalen via nabonett.no. Portalen gir oversikt over Sameiets kontakter, vedtekter, husordensregler, dokumenter, årsoppgave og faktura for felleskostnader for hele inneværende år samt de siste årene. Seksjonseiere som ønsker å registrere en «kontaktperson» kan gjøre dette i portalen.

VIPPS
Styret har gått digitalt og selger parkeringskort, ladekort/vask til fellesvaskeriet mm via vipps. Det samme gjelder for betaling av korttidsparkering.

Parkering
Det er nå 15 plasser som benytter sameiets EL-bil-anlegg. Dette fungerer meget bra. Sameiet har hatt utfordring med fremmed-parkering på gårdsplassen og beboere som ikke bruker sitt parkeringskort eller som lar bilen stå over natten. Et parkeringsselskap har nå fått ansvaret for oppfølging av parkering 24/7. Det skrives ut gebyrer og sørger for at vedtektene overholdes.

Vedlikehold - dugnad i kjeller og kjellerboder
Styret har rutiner for vedlikehold både i sameiets hage, inngangsparti og gårdsplass som krever regelmessig ettersyn. Fellesareal er ikke lagringsplass og beboere minnes ofte på at det i fellesarealene ikke skal være plassert private eiendeler. Dette vanskeliggjør støvsuging og rengjøring av gulv samt visuelle ukentlige inspeksjoner av vaktmester og kvartalsvis inspeksjoner av skadedyrkontrollen.

Det bestilles avfallscontainer en gang i året som står noen dager slik at godkjent avfall kan kastes. Oppslag i alle oppganger om ikke godkjent avfall som ikke skal kastes i container, blir likevel kastet i containeren. Dette påfører sameiet ekstra kostnader som vi gjerne kunne brukt til annet arbeid i sameiet.

Byggets tilstand og vedlikehold
Styret arbeider videre med prioriterte vedlikeholdsoppgaver for å sikre byggets ytre og indre struktur. Styret prøver så langt det er mulig å finne synergier mellom ulike prosjekter.

Heiser
Sameiets har installert 4 nye heiser det siste året. Det har vært et meget krevende prosjekt for styret og beboere. Styret har deltatt på byggemøter, befaringer, vernerunder, og andre oppfølgingsoppgaver knyttet til prosjektet. Vi er stolte av ikke å ha hatt noen hendelser eller personskader i byggeperioden. Heisene ble ferdig til avtalt tid. Etterarbeid og finjustering av heisene har tatt litt tid. Dette krever tålmodighet både av heismontører og beboere. Heisene er blitt meget bra.

Pilotprosjekt – hvordan sikre riktig temperatur i boligseksjonene gjennom sentralvarmesystemet.
Vi har vært med på å utvikle et system i samarbeid med Celsio med hensikt på å sikre riktig temperatur i boligseksjonene. Nærmere redegjørelse vil bli gitt på beboermøte før ordinært årsmøte 2026.

Ventilasjon
Dette prosjektet har fått mindre oppmerksomhet i perioden pga. installasjon av nye heiser. Styret fortsetter med ventilasjonsprosjektet våren 2026 for å forbedre ventilasjonen i bygget. Ventilasjonen i bygget baserer seg på naturlig oppdrift.

Ventilasjonen i den enkelte boligseksjon er det seksjonseieren selv som har ansvaret for. Det er viktig at eksisterende lufteluker åpnes for å sikre tilstrekkelig med luft inn. Alle vinduer anbefales å ha åpne lufteventiler. Kjøkken (rom i midten mot gårdsplassen) skal ha 2 eksisterende lufteluker mot yttervegg til gårdsplass åpne samt luftekanal til tak. Her har hver enkelt boligseksjon en egen luftekanal til taket. Baderomsdøren skal ha åpning nede for å sikre lufting.

Vi arbeider videre i kjelleren og det er anbefalt å åpne tidligere gjenmurte vinduer mot gårdsplassen som vil bidra til gjennomlufting. Ventiler på vinduer i kjellerbodene må stå åpne for å sikre at luften strømmer gjennom bygget.

Videre arbeider vi med pipeløpene for å hindre nedluft ved lavtrykk og sørge for god trekk oppover. Det viktigste bidraget for å bedre trekken i skorsteinen for seksjonseierne er å sikre tilstrekkelig innluft. Uten tilstrekkelig trekk fungerer ikke skorsteinene. Brann- og redningsetaten har hatt tilsyn i alle boligseksjonene og i fellesarealet uten å finne vesentlige feil.

Hagen/uteareal
Sameiet har et meget godt samarbeid med gartner som gjennom året vedlikeholder hele uteareal, basert på årstidene med kalking, gjødsling, luking og gressklipping. Området i hagen etter lagertelt fra perioden med rehabilitering av heiser er sådd og blir vannet. Lagerteltet ble solgt til en hyggelig pris. Hageavfall blir kjørt bort. Granittstolpen er igjen blitt kjørt ned ved oppgang D. Også pullerten /utelys er blitt kjørt ned ved oppgang D i vinter. Begge er kostbare reparasjoner. Ingen har vedkjent seg skadene.

HMS/ Internkontroll
Styret er lovpålagt å ha internkontroll og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet). Internkontroll inkluderer regulering og oppfølging av vedlikehold. En del av internkontrollen er egen sjekkliste for seksjonseiere og beboere som sender ut årlig. Trappeoppgangene og brannbalkongene er rømningsvei. Sameiets HMS-håndbok er godkjent. Årlig vernerunde er avholdt før årsmøtet 2026.

Brannsikkerhet i sameiet handler om mer enn bare røykvarslere og slokkeutstyr – det krever en helhetlig tilnærming for å sikre tryggheten til alle beboere. Beboere anmodes om ikke å sette sko, slagstøvler, paraplyer eller søppelposer i trappeoppganger, disse er til hinder ved en eventuell evakuering. **Alle må holde rømningsveiene frie**. Styret har et særlig ansvar for å ivareta brannsikkerheten og følge gjeldende lover og forskrifter.

Internkontrollsystem for elektro
Den årlige boligsjekken formidles fra styret til alle beboere med oppfordring til leietakere og seksjonseiere om å gjennomføre el-kontroll av det elektriske anlegget i sin boligseksjon etter NEK 405-2 FG. Leietakere gjør dette i samarbeid med seksjonseier som eier boligseksjonen.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar
Eldre radiatorer, termostater, vinduer og gamle brannbalkongdører bør skiftes. Eldre entredører som ikke tilfredsstiller dagens brannforskrifter må skiftes. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og skifte disse. Kontakt styret **før** arbeidet starter, for å få all nødvendig informasjon.

Informasjon til nye leietagere og seksjonseiere
Nye leietakere og seksjonseiere får tilsendt velkomstbrev med husordensregler, vedtekter, retningslinjer for fellesvaskeriet og vedlikeholdsinstruks for brannbalkonger. Vi inviterer til et fysisk møte, det er hyggelig å møtes og ta en uformell prat. Vi informerer om søppel som skal pakkes godt inn, papir og restavfall i forskjellige brønner. Informasjon om parkering og krav til gyldig parkeringskort for å unngå gebyrer.

Åpen kjeller
Styret inviterer nye og eksisterende beboere til "åpen kjeller". Vi ønsker at beboerne skal være godt kjent i egen kjeller i tilfelle vannlekkasjer eller andre nød- eller beredskapssituasjoner. Gjennomgang av plassering av stoppekraner for vann og sentralvarme til leilighetene. Dette er et ledd i styrets HMS-arbeid. Arrangementet har hatt en pause under rehabiliteringen av heisene.

Stille dugnad
Gjennom regelmessige informasjonsbrev er beboere invitert til å delta ved "stille dugnad". Alle i sameiet oppfordres til å bidra til renhold utenfor egen entre- og heisdør, fellesarealer mm. Dette vil spare sameiet for kostnader til renhold ved at alle hjelper litt til når det passer.

Oslo, 2. juni 2026
Styret, Sameiet Hammerstads gate 21

Vedlikehold og rehabilitering Sameiet Hammerstads gate 21: 2012-2026

2026	Ny elektrisk tilførsel mellom 2 pullerter, oppgang A	Inngangsparti, lys ute
2025/2026	Rehabilitering av 4 heiser	4 oppganger
2026 2025	Miljø for alle dører og låser: smøres, renses og justert etter behov Miljø for alle vinduer og låser: vinduslåser smøres testet	Årlig kontroll og service
2025	Beskjæring hage/uteareal av Arborist	
2024	Inngangsparti x 8 nye downlights tilkoblet Astro-ur	
2024	Ny elektrisk tilførsel fra fordelerskapet, oppgang A/B til fordelerskapet i oppgang C/D	
2024	Montert LED lamper til belysning i 4 oppganger	
2024	Elektriske kabler for belysning i 4 oppganger er trukket om	
2024	Oppgang D, ekstra varmekabelsløyfe under rist	
2023	Bytte av innmat og LED i samtlige 8 utelys	
2023	Reparasjon av varmekabler i oppgang D	
2023	Etterisolering fjernvarmerør i kjeller	
2022	Garantibefaring balkonger. 3-årskontroll med reparasjoner	
2020-2021	Nye vinduer i oppgangene i 8 etg. mot svalgangen mot gårdsplass.	
2020-2021	Infrastruktur og el-bil lading	
2021	Nye sylindre og systemnøkler i alle dører i Fellesareal	Registrerte system nøkler
2020/2021	Nytt dørtelefon-anlegg	64 boligseksjoner
2020	Gjerde rundt hagen, gangsporter med lås	
2020	Byttet sikringsskap i fyrrom	Ifm. strøm- oppgradering
2020	Rettet alle elektriske mangler i kjeller	Elektro HMS-kontroll avtale
2020	Foretatt branntetting i kjelleren	
2020	Installert 3 branndører i kjelleren	
2020	Oppussing av kjellerganger og fellesrom	+ 2 stk. wc. Sikring av kjellerdører
2019 - 2020	Oppgradert hovedvanninntaket til gården	+ vannmålere
2019 - 2020	Kanalrens bad/wc	+ tilgjengelige kjøkken
2019 - 2020	Rehabilitering av vann- og avløpsrør	+ Renovering av de fleste bad/wc
2019 - 2020	Rehabilitering av balkonger	+ Katodisk anlegg for 24/7 overvåkning
2019 - 2020	Oppgradering av strøm til oppgangene	+ nye kurser i sikringsskap
2019	Nye varmekabler, inngangsparti	Oppg. A, B og C
2019	Ny takpapp og varmekabler til nedløp	Hovedtak og svalgang 8. etg.
2019	Nye styringskort til 3 heiser	Oppg. A, C og D
2019	Byttet kjellervinduer	Mot hagen
2018	Implementert HMS & Internkontroll	Håndbok for Sameiet
2017 - 2018	Byttet til automatiske strømmålere	Hafslund
2017	Byttet ekspansjonstanker i kjeller	Til sentralvarme anlegget
2016 - 2017	Bytte av ventiler i kjelleren	Til sentralvarme anlegget
2014 - 2014	Reparasjon brystninger balkonger i 8.etg	
2014 - 2014	Reparasjon av balkongfronter 1.og 2.etg.	
2012 - 2012	Oppgradering av heiser	4 nye kabiner og styrings-system

Vedlikehold og rehabilitering Sameiet Hammerstads gate 21: 1994-2010

2010 - 2010	Oppussing av oppganger	
2009 - 2009	Oppgradering av gårdsplass	
2008 - 2008	Utskiftning av soilrør på kjøkken	
2006	Oppussing fasade, maling av vinduer	Inngangssiden mot gårdsplass
2006 - 2007	Utskiftning av vinduer på balkongsiden	+ noen verandadører
2005	Nytt calling anlegg i alle 4 oppganger	Analogt anlegg
2004	Utskiftning av vinduer på inngangssiden	
2003	Overgang til fjernvarme	Gamle olje og el. kjele fjernet, fyrrommet pusset opp.
2003 - 2005	Utskiftning av hoved vannrør i kjeller	
2002 - 2004	Oppgradering vaskekjeller	Oppussing tørkerom, nye maskiner og betalingssystem.
1999	Reparasjon av piper og tak	
1994	Fasader, vinduer og balkonger	Fasade isolert mot gårdsplass, balkonger pusset opp, noen vinduer/balkongdører skiftet.

Sameiet Hammerstadsgate 21

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Hammerstadsgate 21 Org.nr. 975505596

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Hammerstadsgate 21

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felles inntekter		3 513 996	3 323 772	3 514 000	3 654 560
Inntekter kabel tv/ bredbånd		379 776	364 480	366 300	420 000
Inntekter renter/ avdrag lån		1 934 058	1 956 508	1 950 000	1 847 520
Andre inntekter	1	8 141 424	225 340	226 000	234 000
Sum inntekter		**13 969 254**	**5 870 100**	**6 056 300**	**6 156 080**
Kostnader					
Lønn	2	228 200	144 267	171 150	342 300
Kommunale avgifter		592 601	567 906	700 000	700 000
Strøm og varme	3	966 017	1 076 956	1 376 000	1 260 000
TV og bredbånd		384 396	367 142	366 300	420 000
Andre driftskostnader	4	107 840	95 779	118 400	116 500
Vaktmester og renhold	5	317 040	294 206	338 500	395 000
Reparasjon og vedlikehold	6	556 492	794 698	540 000	573 000
Prosjekter	7	7 918 995	197 800	200 000	200 000
Honorarer	8	136 551	125 008	119 000	147 000
Forsikring		296 582	272 310	285 000	320 000
Andre kostnader		31 621	10 182	10 500	34 000
Sum kostnader		**11 536 334**	**3 946 255**	**4 224 850**	**4 507 800**
Driftsresultat		**2 432 920**	**1 923 845**	**1 831 450**	**1 648 280**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		140 632	123 358	100 000	21 500
Finanskostnader		1 491 427	1 579 519	1 500 000	1 385 700
Sum finans	**9**	**-1 350 795**	**-1 456 161**	**-1 400 000**	**-1 364 200**
Resultat		**1 082 124**	**467 684**	**431 450**	**284 080**

Sameiet Hammerstadsgate 21

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 527	200
Forskuddsbetalte kostnader		83 051	364 280
Sum fordringer	**10**	**86 579**	**364 480**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**6 427 619**	**3 714 280**
Sum omløpsmidler		**6 514 198**	**4 078 760**
Sum eiendeler		**6 514 198**	**4 078 760**

Sameiet Hammerstadsgate 21

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Sum egenkapital	**12**	**-18 660 768**	**-19 742 892**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	13	22 920 829	23 328 795
Sum langsiktig gjeld		**22 920 829**	**23 328 795**
Leverandørgjeld		484 562	265 356
Påløpte renter	14	763	1 516
Påløpte kostnader	14	1 698 034	158 160
Annen kortsiktig gjeld	14	70 777	67 825
Sum kortsiktig gjeld		**2 254 137**	**492 857**
Sum egenkapital og gjeld		**6 514 198**	**4 078 760**

OSLO, 31.12.2025
Sameiet Hammerstadsgate 21

Jeanette Søgaard Førland
Styreleder

Sverre Andre Harvei
Styremedlem

Johan Kjetil Høgevold
Styremedlem

Anne Sofie Gjestrum
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Boligsameie i kommune 0301-Oslo .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Ekstra kapitalinnkreving	7 910 295	0	0	0
Vaskeri	18 891	16 888	16 000	20 000
Parkeringsplass	173 745	183 650	174 000	164 000
Annen driftsrelatert inntekt	98	0	0	0
Refusjon ladestrøm	38 395	24 802	36 000	50 000
Sum andre inntekter	**8 141 424**	**225 340**	**226 000**	**234 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	150 000	126 439	150 000	200 000
Ekstraordinær godtgjørelse	50 000	0	0	100 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	17 828	21 150	42 300
Sum lønnskostnader	**228 200**	**144 267**	**171 150**	**342 300**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 150 000 samt et ekstraordinært honorar kr. 50 000 i forbindelse med planlegging og gjennomføring av heisprosjektet. Arbeidsgiveravgift kr. 28 200 kommer i tillegg.

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lys, varme	70 794	85 908	140 000	110 000
Fjernvarme	856 967	960 290	1 200 000	1 100 000
Strøm ladestasjoner	38 255	30 758	36 000	50 000
Sum strøm og varme	**966 017**	**1 076 956**	**1 376 000**	**1 260 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie av lokaler	5 000	0	5 000	5 000
Lyspærer og batterier	3 250	5 478	3 000	6 000
Redskap og verktøy	3 660	0	2 000	2 000
Inventar	5 312	876	3 000	3 000
Driftsmateriale	8 738	2 282	3 000	3 000
Rekvisita	8 237	3 823	3 000	5 000
Postkasseskilt og nøkler	0	310	1 000	1 000
Styreportal	0	17 750	18 400	0
Overvåking og vakttjenester	4 813	25 493	25 000	5 000
Internkontroll	0	3 920	12 000	12 000
Kontorrekvisita	9 129	4 587	3 000	8 000
Data/EDB-kostnad	10 584	0	0	6 000
Mobiltelefon	4 657	7 654	8 000	5 000
Alarmtelefon heis	15 202	4 315	4 000	22 000
Gave	6 615	800	3 000	3 500
Styremøter	9 896	6 635	12 000	15 000
Bank og kortgebyrer	12 747	11 857	13 000	15 000
Sum andre kostnader	**107 840**	**95 779**	**118 400**	**116 500**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	151 041	141 780	150 000	160 000
Matteleie	10 700	11 010	15 000	9 000
Renhold tillegg	0	0	3 000	55 000
Avfall og deponikostnader	8 034	19 948	15 000	15 000
Skadedyrkontroll	5 639	468	5 500	6 000
Vaktmestertjenester	141 625	121 000	150 000	150 000
Sum vaktmester og renhold	**317 040**	**294 206**	**338 500**	**395 000**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygninger	43 999	64 000	0	50 000
Vedlikehold utendørs	93 540	203 191	160 000	160 000
Vedlikehold porttelefon	2 500	0	0	5 000
Vedlikehold balkonger	14 762	0	30 000	40 000
Vedlikehold oppganger	6 500	0	0	7 000
Vedlikehold kjeller	34 191	13 340	0	20 000
Vedlikehold parkering/garasje	43 125	0	0	10 000
Vedlikehold elektrisk	15 643	254 080	25 000	25 000
Vedlikehold brannteknisk	0	898	0	10 000
Vedlikehold dører/låser	36 733	47 128	40 000	40 000
Vedlikehold tak	27 878	0	0	30 000
Vedlikehold vann/avløp	136 314	15 196	25 000	25 000
Vedlikehold vaskeri	0	6 126	15 000	40 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	20 000	20 000
Vedlikehold fjernvarme	20 387	23 621	40 000	25 000
Vedlikehold søppelanlegget	9 636	0	0	15 000
Serviceavtaler	0	103 679	35 000	0
Vedlikehold heis	43 921	63 439	150 000	31 000
Erstatning skade	17 053	0	0	10 000
Vedlikehold byggteknisk	10 311	0	0	10 000
Sum vedlikehold	**556 492**	**794 698**	**540 000**	**573 000**

Note 7 Note prosjekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Prosjekt Balkonger	8 700	0	0	0
Prosjekt Peis og ventilasjon	0	54 400	100 000	100 000
Prosjekt Ventilasjon kjeller	0	0	100 000	100 000
Prosjekt Heis rehabilitering	7 910 295	143 400	0	0
Sum prosjekter	**7 918 995**	**197 800**	**200 000**	**200 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar revisjon	13 309	17 443	18 000	15 000
Forretningsførsel fast	79 200	77 190	80 000	87 000
Forretningsførsel diverse	31 625	5 544	6 000	30 000
Honorar byggteknisk	12 417	24 831	15 000	15 000
Sum honorar	**136 551**	**125 008**	**119 000**	**147 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon. Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt felleskostnader	1 727	826	0	1 500
Renteinntekter bank	138 905	122 532	100 000	20 000
Sum finansinntekter	**140 632**	**123 358**	**100 000**	**21 500**
Annen rentekostnad	176	0	0	0
Renter/omk. Handelsbanken	1 491 215	1 579 519	1 500 000	1 385 700
Valutatap (disagio)	36	0	0	0
Sum finanskostnader	**1 491 427**	**1 579 519**	**1 500 000**	**1 385 700**
Sum finans	**-1 350 795**	**-1 456 161**	**-1 400 000**	**-1 364 200**

Note 10 Fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-70 777	-67 825
Motkonto 1500	70 777	67 825
Ikke fakturert driftsinntekt	3 527	200
Sum kundefordringer	**3 527**	**200**
Forskuddsbetalt forsikring	0	296 582
Forskuddsbetalte kostnader	83 051	67 697
Sum andre fordringer	**83 051**	**364 280**
Sum fordringer	**86 579**	**364 480**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bankinnskudd

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Handelsbanken:
Driftskonto kr. 946 991 - Kapitalkonto kr. 5 480 596 - Skattetrekkskonto kr. 32

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-19 742 892	-20 210 577
Årets resultat	1 082 124	467 684
Egenkapital 31.12	**-18 660 768**	**-19 742 892**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er negativ egenkapital reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note 13 Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.25: 6,10%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2023	24 003 694	
Nedbetalt tidligere	674 899	
Nedbetalt i år	407 966	
Lånesaldo 31.12		22 920 829
Beregnet innfrielsesdato: 31.03.2049		
Sum langsiktig gjeld		**22 920 829**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**20 303 409**	

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	763	1 516
Annen påløpt kostnad	1 698 034	158 160
Forskudd felleskostnader	70 777	67 825
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 769 574**	**227 501**

Påløpte kostnader gjelder strøm desember kr 108 343. Bokførte påløpte kostnader heiskostnader er kr 1 589 691.

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**3 585 903**	**3 521 090**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	1 082 124	467 684
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-407 966	-402 872
B. Årets endring i disponible midler	674 158	64 812
C. Disponible midler 31.12	**4 260 061**	**3 585 903**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Hammerstadsgate 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hammerstadsgate 21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • 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 2025, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: V4RSP-G6QD2-JY9EK-AZP4M-HEJTV-JVLNM

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

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V4RSP-G6QD2-JY9EK-AZP4M-HEJTV-JVLNM

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

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

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-13 19:40:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V4RSP-G6QD2-JY9EK-AZP4M-HEJTV-JVLNM

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

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

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

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

SAK

Seksjons nummer og seksjonseiers navn

Seksjon 25, Ragnhild Viker

Kort bakgrunn:

Lyd inne i heisen i Oppgang A.

Vi takker for at tilkallingslyden utenfor heisen er blitt skrudd av, og ber om at det samme gjøres med etasjevalgsignalet og stemmen inne i heisen, da volumet på disse er litt for høyt til å regnes som akseptabelt.

Selv om enkelte kan oppleve at det ikke er for høyt, er det flere som føler at det er en ganske heftig påkjenning som ikke trenger å være der.

Bydel Frogner har påpekt at den som er ansvarlig for en eiendom har et selvstendig ansvar for å tilstrebe lavest mulig støynivå og sørge for at støykilder ikke medfører helsemessige ulemper eller overskrider helsemessig forsvarlig nivå i forbindelse med miljørettet helsevern §§7 og 9.

Vi har forståelse for at det er ønskelig med tilbud om lyd i tråd med universell utforming, men mener at helsevern for beboere som plages sterkt av høy lyd som trenger gjennom kroppen kommer først. Om det skulle komme beboere som ikke er i stand til å bruke heisen uten lyd bør saken selvfølgelig revurderes, men inntil da ønsker vi gjerne at heisen er stille.

Heismontøren har gitt beskjed om at volumjustering ikke er mulig.

Tusen takk på forhånd for at dette blir vurdert.

Vedtaksforslag:

Skru av lyden inne i heisen i oppgang A, både piping når etasje velges og stemme, fordi begge ligger på et volumnivå som er hakket for høyt å leve med i lengden.

Styret har følgende kommentar til det fremsatte forslag. Ved fastsettelsen av lyden i heisen må det foretas en vurdering av hensynet til beboerne, men også hensynet til svaksynte. Det lydnivået heisene er stilt inn med er det svakeste nivået som kan registreres. Lydnivået ligger innenfor det som karakteriseres som et akseptabelt lydnivå.

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Forslag om forbud mot røyking på våre brannbalkonger/rømningsveier.

Seksjon: 54

Seksjonseiers navn: Espen Solheim

Kort bakgrunn:

Jeg er ikke den eneste som er veldig plaget av sigarettrøyk fra brannbalkongene. Åpner jeg balkongdøren eller vindu tar det ikke lang tid før noen røyker og røyken siver rett inn hos meg. Er jeg ikke rask nok med å stenge lukter det røyk i stuen i nesten et helt døgn. Selv om det er varmt i stuen får jeg aldri luftet på brannbalkong. Jeg kan ikke stå ved døren eller vinduet for å lukte når røyken kommer så jeg får stengt. Når solen steker om sommeren blir det derfor uholdbart varmt i stuen uten at jeg får luftet. Jeg har hørt at det er beboere med astma i bygget som heller ikke tåler denne røyken.

Er det ikke noe i brannforskriftene som forbyr røyking på brannbalkonger/rømningsveier? Jeg var ikke plaget før røykeloven kom, for da røykte folk inne. Er ikke røykeloven opprettet for at ikke-røykere og andre med relaterte alergier ikke skal plages?

Vedtaksforslag: Jeg foreslår at vi forbyr røyking på brannbalkongene

---

Styret har følgende kommentar til det fremsatte forslaget. Sameiets balkonger er brannbalkonger. Disse skal holdes ryddige og skal ikke brukes på en måte som kan være brannfarlig. Sameiets brannbalkonger er i henhold til sameiets vedtekter definert som fellesareal. Sameiet kan derfor i større grad enn når det gjelder selve leiligheten treffe beslutninger over hvordan brannbalkongene skal disponeres. Styret er kjent med at det ikke bare er forslagsstiller, men også andre beboere som er plaget av at det røykes på balkongene. Styret ønsker at vårt sameie skal være et sted hvor det tas hensyn til alle beboerne. Styret støtter derfor det fremsatte forslaget. Sameiets husordensregler vil bli foreslått endret for å reflektere dette.

Eksisterende bestemmelse

5) INDRE ORDEN

a) Bruk av balkongen

Balkongen er en brannbalkong og en rømningsvei i tilfelle brann. Brannbalkongen skal derfor holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Tepperisting eller banking av tøy fra brannbalkongen er ikke tillatt. Grilling på brannbalkongen er forbudt. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt. Ved røyking på balkongene må det ikke kastes aske og sneiper ut over balkongkanten, dette kan forårsake brann og sviskader på brannbalkonger og markiser under. Mange beboere er plaget av røyklukt fra balkongene – spesielt om sommeren når man er nødt til å lufte gjennom vinduer og balkongdører.

Gjenstander på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten/brystningen. Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig, og har et godt estetisk uttrykk.

Foreslått ny bestemmelse:

a) Bruk av brannbalkongen

Balkongen er en brannbalkong og en rømningsvei i tilfelle brann. Brannbalkongen skal derfor holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Tepperisting eller banking av tøy fra brannbalkongen er ikke tillatt. Grilling på brannbalkongen er forbudt. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på brannbalkongene er forbudt. Mange beboere er plaget av røyklukt fra brannbalkongene. Røyking på brannbalkongene er derfor forbudt. Dette kan i tillegg forårsake brann og sviskader på brannbalkonger og markiser under.

Gjenstander på brannbalkongen skal ikke være synlig over balkongkanten/brystningen. Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig, og har et godt estetisk uttrykk.

Husordensreglene 3 F

Nåværende bestemmelse

Balkongflagg

Etter § 6 i Flaggforskriften, skal flagget på offisielle flaggdager heises klokken 08:00 i perioden mars til oktober, og klokken 09.00 i perioden fra november til februar. Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men aller senest klokken 21:00. Regelen gjelder også balkong flagg, selv om dette ikke er omtalt spesifikt i flaggreglene. Flagget til balkongen tilhører sameiet og seksjonen.

Endret til:

Balkongflagg

Etter § 6 i Flaggforskriften, skal flagget på offisielle flaggdager heises klokken 08:00 i perioden mars til oktober, og klokken 09.00 i perioden fra november til februar. Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men aller senest klokken 21:00. Denne regelen gjelder også for alle andre balkongflagg og vimpler, selv om disse ikke direkte er omtalt i Flaggreglene. Det norske flagget til balkongen tilhører sameiet og seksjonen.

Husordensreglene 4 D

Nåværende bestemmelse

Fjernvarme

Alle leiligheter er utstyrt med radiatoranlegg som varmes ved fjernvarme. Vedlikehold av kraner og pakninger påhviler seksjonseier/leietager. Ved skifte eller demontering av radiatorer må styret kontaktes. Nedtapping av anlegget er ikke tillatt for den enkelte seksjonseier. Ved behov for nedtapping skal styret på forhånd kontaktes.

Endres til

Fjernvarme

Alle leiligheter er utstyrt med radiatoranlegg som varmes ved fjernvarme. Vedlikehold av kraner og pakninger påhviler seksjonseier/leietager. Ved skifte eller demontering av radiatorer må styret kontaktes. Seksjonseier må påse at varmeeffekten av radiatoranlegget ikke blir redusert ved tildekning eller ved at varmeeffekten fra radiatorene reduseres. Nedtapping av anlegget er ikke tillatt for den enkelte seksjonseier. Ved behov for nedtapping skal styret på forhånd kontaktes.

NY

Husordensreglene § 6 bokstav d

Elektriske sparkesykler

Kun elektriske sparkesykler som tilhører beboere i sameiet kan parkeres på sameiets eiendom. Sparkesykler skal ikke parkeres langs husveggen eller på andre måter som er til sjenanse for beboerne og biler. Leiesparkesykler og sparkesykler som tilhører besøkende skal ikke parkeres på sameiets eiendom, dette gjelder gårdsplassen, gangveiene, parkeringsplassene, området rundt inngangene og hagen.

Nåværende d blir e

Nåværende e blir f

Nåværende f blir g

Eksisterende bestemmelse i Husordensreglene

4 H) Nøkler

Sameiet har system nøkler for inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer. Minst 3 nøkler følger hver seksjon. Bestilling av nye nøkler skjer ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnadene ved dette dekkes av den enkelte seksjonseier. Eieren av seksjonen skal straks rapportere til styret dersom nøkler til sameiets inngangsdører, kjellerdører og fellesareal er tapt eller stjålet. Alle registrerte nøkler skal følge med ved overdragelse/salg av boligseksjon. Det skal oppgis farge og nøkkelnummer.

Endres til

4 H) Nøkler

Sameiet har system nøkler for inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer. Minst 3 nøkler følger hver seksjon. Bestilling av nye nøkler skjer ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnadene ved dette dekkes av den enkelte seksjonseier. Eieren av seksjonen skal straks rapportere til styret dersom nøkler til sameiets inngangsdører, kjellerdører og fellesareal er tapt eller stjålet. Alle registrerte nøkler skal følge med ved overdragelse/salg av boligseksjon. Det skal oppgis farge og nøkkelnummer.

For å ivareta sikkerheten i bygget skal seksjonseier ivareta følgende:

- Utlån av systemnøkler skal dokumenteres med signert nøkkelkvittering, signert av begge parter
- Nøkkelnummer, farge på nøkkelbrikke og krysse av for hvilke dører nøkkelen åpner skal registreres
- Nøkler skal leveres tilbake etter endt oppdrag
- Tapt nøkkel må erstattes i henhold til gjeldende priser
- Nøkkelen følger boligseksjonen

Endring av vedtektenes § 1-2

Nåværende bestemmelse lyder:

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 63 i Oslo kommune

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- 1 bod

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

Forslag til ny bestemmelse:

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46 bnr. 63 i Oslo kommune

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en bod. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
Seksjonerte tilleggsdeler består av
- 1 bod

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

(4) Seksjonen kan ikke deles i flere eierenheter gjennom borettslagsmodellen eller andre selskapskonstruksjoner.

Sameiet Hammerstads gate 21
Ordinært årsmøte 2026 (15. juni 2026)

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Ikke på valg i år:

Styremedlem	Anne-Sofie Gjestrum	H21A	Valgt for 2025-2027 (2 år)
Styremedlem	Kjetil Høgevold	H21C	Valgt for 2025-2027 (2 år)

Forslag for styret for perioden 2026-2028:

Styreleder	Jeanette Førland	H21B	Velges for 2026-2028 (2 år)
Styremedlem		H21	Velges for 2026-2028 (2 år)

Forslag for varamedlem for perioden 2026-2027:

Varamedlem	Einar Bache Nilsen	H21D	Velges for 2026-2027 (1 år)

Forslag for Valgkomite for perioden 2026-2027:

Sverre Harvei	H21D	Velges for 2026-2027 (1 år)
Kaja Schjerven Mollerin	H21A	Velges for 2026-2027 (1 år)

Dato: 2. juni 2026

Valgkomiteen for Sameiet Hammerstads gate 21 for 2025-2026

.....	.....
sign	sign
Kaja Schjerven Mollerin	Siri Mæhle

Sameiet Hammerstads gate 21

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 15.06.2026

Sted: Majorstuen Senior Arena, Slemdalsvein 3, 0369 Oslo

30 av 64 mulige stemmegivere var representert.

26 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Forslag til vedtak: - **Enstemmig vedtatt**
Anders Vaule ble valgt som møteleder.
Pål Andreas Martin ble valgt som referent.
Som protokoll vitner ble Siri Mæhle og Arnstein Finset valgt.
Godkjennelse av innkalling og oppsatt dagsorden ble godkjent.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem årsrapport til orientering.

Styrets forslag: - **Enstemmig vedtatt**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer
Styrets årsrapport ble gjennomgått og det fremkom ingen kommentarer.

Sak 3: Årsregnskap 2025 og budsjett 2026

* Godkjenning og disponering av årets resultat
* Orientering om budsjett for 2026

Forslag til vedtak - **Enstemmig vedtatt**
"Årsregnskapet for 2025 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital. Budsjett for 2026 tas til orientering"

Mot: 0 stemmer

Kommentar:
Forretningsfører gikk gjennom regnskap og budsjett og besvarte enkelte spørsmål fra de fremmøtte.

Sak 4: Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak; - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Lyd inne i heisen i Oppgang A. - Forslag ikke vedtatt

Forslagsstiller er eier av seksjon 25, Ragnhild Viker.

Se i vedlegg: Forslag vedr heis

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 16 stemmer
Styret har følgende kommentar til det fremsatte forslag. Ved fastsettelsen av lyden iheisen må det foretas en vurdering av hensynet til beboerne, men også hensynet tilsvaksynte. Det lydnivået heisene er stilt inn med er det svakeste nivået som kanregistreres. Lydnivået ligger innenfor det som karakteriseres som et akseptabelt lydnivå.

Styret foreslår at forslaget forkastes.

Innsenders forslag: - 10 stemmer
Skru av lyden inne i heisen i oppgang A, både piping når etasje velges og stemme, fordi begge ligger på et volumnivå som er hakket for høyt å leve med i lengden.

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 6: Forslag om forbud mot røyking på våre brannbalkonger/rømningsveier. - Forslag ikke vedtatt

Forslagsstiller er eier av seksjon 54, Espen Solheim

Se i vedlegg: forslag vedr røyk på balkong

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 16 stemmer

Innsenders forslag: - 12 stemmer
Forslag om forbud av røyking på brannbalkonger godkjennes

Totalt antall stemmer: 28

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Kommentar: Det var uklart om denne bestemmelsen kunne håndheves juridisk sett og om det er ulovlig eller ikke å røyke på en brann balkong ifølge forskrifter. Ulempen vil være at det da vil røykes ut av vinduer og dermed forslaget ikke vil ha noen virkning. Videre ble kommentert at forslaget også gjelder samme sak 7 og at begge kunne stemmes som en sak. Årsmøte valgte allikevel å gå videre med å stemme over begge forslagene for å se utfallet.

Sak 7: Endring i husordensreglene 5 a) - Bruk av balkonger - Forslag ikke vedtatt

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: Husordensregler - røyking på balkong

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot

Styrets forslag:
Styrets forslag om endring i bestemmelse 5 a) i husordensreglene vedtas.

Kommentar:
Det ble ikke stemt på denne saken grunnet utfallet av avstemmingen på sak 6. Styret vil allikevel undersøke saken videre med BRE om et i det i heletatt er lov å røyke på brannbalkonger - åpen ild - gnist....

Sak 8: Endring i husordensregler 3F - Balkongflagg - Forslag ikke vedtatt

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: endring husordensregler 2026 - 3

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 23 stemmer

Styrets forslag: - 3 stemmer
Endring i husordensreglene punkt 3F godkjennes

Totalt antall stemmer: 26
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 9: Endring i husordensreglene 4D - Fjernvarme - Forslag ikke vedtatt

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: endring husordensregler 2026 nr 4

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 15 stemmer

Styrets forslag; - 11 stemmer
Endring i husordensregler punkt 4D godkjennes

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 10: Endring i husordensreglene § 6 bokstav d - Elektriske sparkesykler - Forslag ikke vedtatt

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: Husorden § 6 d

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 18 stemmer

Styrets forslag: - 11 stemmer
Endring i husordensreglene 6D godkjennes

Totalt antall stemmer: 29

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 11: Endring i husordensreglene 4H - Nøkler

Saken er lagt fram av styret.

Se vedlegg: Husordensreglene 4 h

Styrets forslag: - **Vedtatt med 17 stemmer**
Endring i husordensreglene 4H godkjennes

Mot: 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 26
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 12: Endring av vedtektenes § 1-2

Saken er lagt fram av styret.

Se i vedlegg: Endring av vedtekter § 1-2 (2)

Styrets forslag: - **Enstemmig vedtatt**
Nye bestemmelser i vedtektene §1 og 2 godkjennes

Mot: 0 stemmer

Sak 13: Valg av tillitsvalgte

Forslag til valg av kandidater er lagt fram av valgkomiteen.

Se vedlegg: Valgkommiteen for H21 - innstilling årsmøtet 2026

Styreleder (2 år)	
Jeanette Førland	**Enstemmig valgt**
Styremedlem (2 år)	
Ingen kandidater stilte til vervet.	
Varamedlem (1 år)	
Einar Bache Nilsen	**Enstemmig valgt**

Kommentar:
Det ble ikke valgt nytt styremedlem som kunne erstatte avtroppende styremedlem Sverre Andre Harvei, da ingen ville stille som kandidat på årsmøte.

Styret forsetter med 3 medlemmer som er et minimum i henhold i vedtektene:

Styremedlem Jeanette Førland (2026/2028)
Styremedlem Anne Sofie Gjestrum (2025/2027)
Styremedlem Johan Kjetil Høgevold (2025/2027)
Varamedlem Einar Bache Nilsen (2026/2027)

Sak 14: Forslag for valgkomite for 1 år

Valgkomite (2 posisjoner)	
Sverre Andre Harvei	**1. valg - enstemmig valgt**
Kaja Mollerin	**2. valg - enstemmig valgt**

Ordinært årsmøte 15.06.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Finset, Arnstein	**2026-06-16**	**Vaule, Anders**	**2026-06-17**

Identifikasjon

bankID Finset, Arnstein

Identifikasjon

bankID Vaule, Anders

Navn	Dato
Mæhle, Siri Gun	**2026-06-17**

Identifikasjon

bankID Mæhle, Siri Gun

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 24.02.2025 for Sameiet Hammerstads gate 21.

Møtested: Majorstuen Senior Arena, Slemdalsveien 3, Oslo

Registrering av fremmøtte starter 18:00. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten og møte opp i i god tid.

Møtet starter kl 18:30

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1a: Konstituering
Sak 1b: Konstituering
Sak 1c: Konstituering
Sak 2: Utskifting nye heiser
Sak 3: Finansiering

Sak 1a: Konstituering

Godkjenning:
"Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtekter."

Sak 1b: Konstituering

Valg av personer:
"Valg av møteleder, protokollfører og to seksjonseiere til å signere protokollen med møteleder"

Sak 1c: Konstituering

Godkjenning:
"Opptelling av antall fremmøtte og fullmakter"

Sak 2: Utskifting nye heiser

Se eget vedlegg:

1. Bakgrunn
2. Styrets innstilling til utskifting og levering av 4 stk. heiser

Styrets forslag: ★ Styrets innstilling
Sameiermøtet godkjenner at det skal skiftes ut 4 heiser i Sameiet Hammerstads gate 21 a-d i henhold til det tilbud som er innhentet og kontrakt for totalentreprise som er framforhandlet. Styret får fullmakt til å undertegne den framforhandlede kontrakt for totalentreprise.

Sak 3: Finansiering

Det skal stemmes over to valg av finansiering.
Se detaljert informasjon punkt 3 i vedlegget.

Alternativ 1
Sameiermøtet aksepterer at tidligere vedtatt prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes og at kr. 1.500.000 anvendes til finansiering av heiser. Sameiermøtet samtykker i at det kapital innkalles kr. 9.500.000 fra seksjonseierene fordelt etter sameiebrøken i henhold til fremlagt betalingsplan.

Alternativ 2
Sameiermøtet aksepterer ikke at tidligere vedtatte prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes og det skal innkalles kr. 11.000.000 til innstallering av nye heiser fra seksjonseieren fordelt etter sameiebrøken i henhold til fremlagte betalingsplan.

Ekstraordinært årsmøte Sameiet Hammerstads gate 21 - 24.02.2025

1. Bakgrunn

Heisene i Hammerstads gate 21 ble montert av Elektrisk Bureau i 1937. De ble modernisert i 1987 av Melbye og i 2012 av Ribe. Alle øvrige deler som etasjedører, skinner/føringer, styrings sko, motvekt og stolramme er fra 1937.

Med moderniseringene i 1987 og 2012 ble levetiden til de originale heisene forlenget utover hva som kunne forventes. I forbindelse med de siste heiskontrollene har vi blitt anbefalt at vi ikke bør foreta ytterligere moderniseringer. Heisene er nå så gamle at de må skiftes ut. Deler som nå går i stykker i våre heiser må spesialstøpes og lages på bestilling slik at alle reparasjoner vil ta tid og være meget kostbare.

2. Innstilling til utskifting og levering av 4 stk. heiser i Hammerstads gate 21 for Sameiet Hammerstads gate 21

Styret har arbeidet med heisprosjektet og snakket med heiskonsulenter om alternative løsninger. Det endte med at styret ikke så noe annet alternativ enn at heisene nå må skiftes ut. Styret så utskifting av heiser som et stort dyrt og komplisert prosjekt og tok derfor kontakt med flere rådgivende ingeniører innen heisfaget for å få den nødvendige assistanse og kompetanse. På bakgrunn av mottatte pristilbud og innholdet av assistansen besluttet styret å engasjere Heiskonsulenten AS til å bistå Sameiet Hammerstads gate 21 med prosjektet. Heiskonsulenten AS har bistått flere andre bygg på Marienlyst/Majorstuen som også er i ferd med å skifte heis. Heiskonsulenten AS har på bakgrunn av befaring av de eksisterende heisene, heissjaktene og ønsker fra styret, utarbeidet et tilbudsdokument med kravspesifikasjon.

Tilbudsdokumentet ble sendt til 6 forskjellige potensielle heisleverandører. Kun 3 heisleverandører kom med et tilbud. Årsaken til det var i hovedsak at våre heissjakter er så små at ingen standard heisløsninger passer og at det derfor må lages spesialløsninger.

Tilbydere er alle kvalifiserte leverandører iht. heisteknisk kravspesifikasjon. De mottatte tilbud er basert på Heiskonsulenten AS tekniske krav samt korrigeringer og avklaringer underveis i prosessen.

Basert på en totalevaluering av mottatte tilbud med mottatte revisjoner anbefaler Heiskonsulenten AS at Sameiet Hammerstads gate 21 aksepterer tilbudet fra Orona AS. Styret var enig i anbefalingen fra Heiskonsulenten AS og besluttet at vi ville be Sameiet Hammerstads gate 21 om å godkjenne utskifting av heisene i henhold til kontrakt fremforhandlede totalentreprise.

Orona AS leverer en heiskabin på B1350 x D700 x H2200 og nyttelast 320 KG. i. Det har ikke vært mulig å finne løsninger som gir oss en større heiskabin.

Budsjett for arbeidet:

Levere 4 komplette heiser til kostnadsramme på kr. 11 000 000,-.

3. Finansiering

Sameiet Hammerstads gate 21 har allerede et banklån på kr. 23.559.856. Det vil dermed ikke være mulig å lånefinansiere heisprosjektet. Heisprosjektet må derfor finansieres ved kapitalinnkreving fra seksjonseierne fordelt etter sameiebrøken og eventuelt bruk av kr. 1.500.000, - som står på sameiets bankkonto mot at andre årsmøtevedtatte prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes.

Alt.1

Styret anbefaler at det benyttes kr. 1.500.000, - (fra Sameiets bankkonto) til nye heiser. Et senere årsmøte må da vedta eventuelle prosjekter som skal realiseres.

Styret foreslår følgende finansiering med utgangspunkt i framlagte forslag til betalingsplan:

Det skal innbetales kr. 11.000.000 med fradrag av kr. 1.500.000, - kr. 9.500.000 fra seksjonseierne (kapitalinnkreving).

- 60% kr 5.700.000, - etter gjeldende eierbrøk innen 15/03 2025
- 40% kr 3.800.000, - etter gjeldende eierbrøk innen 01/11 2025

Dette alternativet innebærer at den enkelte sameier må betale inn mellom ca. kr. 110.000 og kr.155.000 alt etter hvor stor leiligheten er.

Alt 2

Prosjektet finansieres i sin helhet av kapitalinnkalling.

Det skal innbetales kr. 11.000.000 fra seksjonseierne (kapitalinnkreving)

- 60% kr 6.600.000, - etter gjeldende eierbrøk innen 15/03 2025
- 40% kr 4.400.000, - etter gjeldende eierbrøk innen 01/11 2025

Dette alternativet innebærer at den enkelte sameier må betale inn mellom ca. kr.130.000 og kr. 180.000 alt etter hvor stor leiligheten er.

VEDTAK:

1. Sameiermøtet godkjenner at det skal skiftes ut 4 heiser i Sameiet Hammerstads gate 21 a-d i henhold til det tilbud som er innhentet og kontrakt for totalentreprise som er framforhandlet. Styret får fullmakt til å undertegne den framforhandlede kontrakt for totalentreprise.

2 a.

Sameiermøtet aksepterer at tidligere vedtatt prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes og at kr. 1.500.000 anvendes til finansiering av heiser. Sameiermøtet samtykker i at det kapital innkalles kr. 9.500.000 fra seksjonseierene fordelt etter sameiebrøken i henhold til fremlagt betalingsplan.

Alternativt

2 b.

Sameiermøtet aksepterer ikke at tidligere vedtatte prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes og det innkalles kr. 11.000.000 til innstallering av nye heiser fra seksjonseieren fordelt etter sameiebrøken i henhold til fremlagte betalingsplan.

Oslo, 14. februar 2025

Styret, Sameiet Hammerstads gate 21

Praktiske konsekvenser av arbeidet med å skifte ut heiser

Normalarbeidstiden, hverdager fra kl.07:00-17:00, vil bli fulgt. Arbeid på lørdager kan bli aktuelt, men kun etter varsling og avtale med Sameiet v/Styret. Støyende arbeider skal etterstrebes utført på hverdager mellom kl.08:00-16:00. Det vil normalt bli mest støyende arbeid i de første 3-4 ukene pr. heis i slike prosjekter. Deretter vil det bli mer sporadisk støy ved montering av ny heis.

Arbeidet deles i 2 faser. Først fase skal de gamle heisene demonteres og fjernes og det må sages en større åpning mot oppgangen for å få plass til de nye heisdørene. Dette arbeidet vil medføre mye støy og støv og styret legger opp til at det monteres en «støvdør» med glidelås i plast foran hver entredør i oppgangen som skal begrense at støv ikke kommer inn i leiligheten. Det vil også bli utført jevnlig renhold i fellesareal for ytterligere å begrense støvplagen.

Når dette arbeidet er ferdig går vi over i fase 2, man vil begynne å montere den nye heisen.

Man vil gjøre seg ferdig med en heis i en oppgang før man begynner på neste oppgang. Ny heis skal godkjennes av Oslo Kommune og kontroll av Heiskontrollen før den kan tas i bruk.

Rekkefølgen på oppgangene baseres på hvilke heiser som er mest slitt. Arbeidet i hver oppgang vil ta ca. 12 uker. I denne perioden vil det ikke være mulig å benytte heisen. Beboere som er avhengig av heis må enten flytte fra leiligheten eller ordne seg på annen måte.

Etter avsluttet arbeide med heis vil fellesareal bli vasket samt reparasjon av eventuelle murskader utført. Veggen mot heisen vil bli malt.

Nye automatiske heisdører



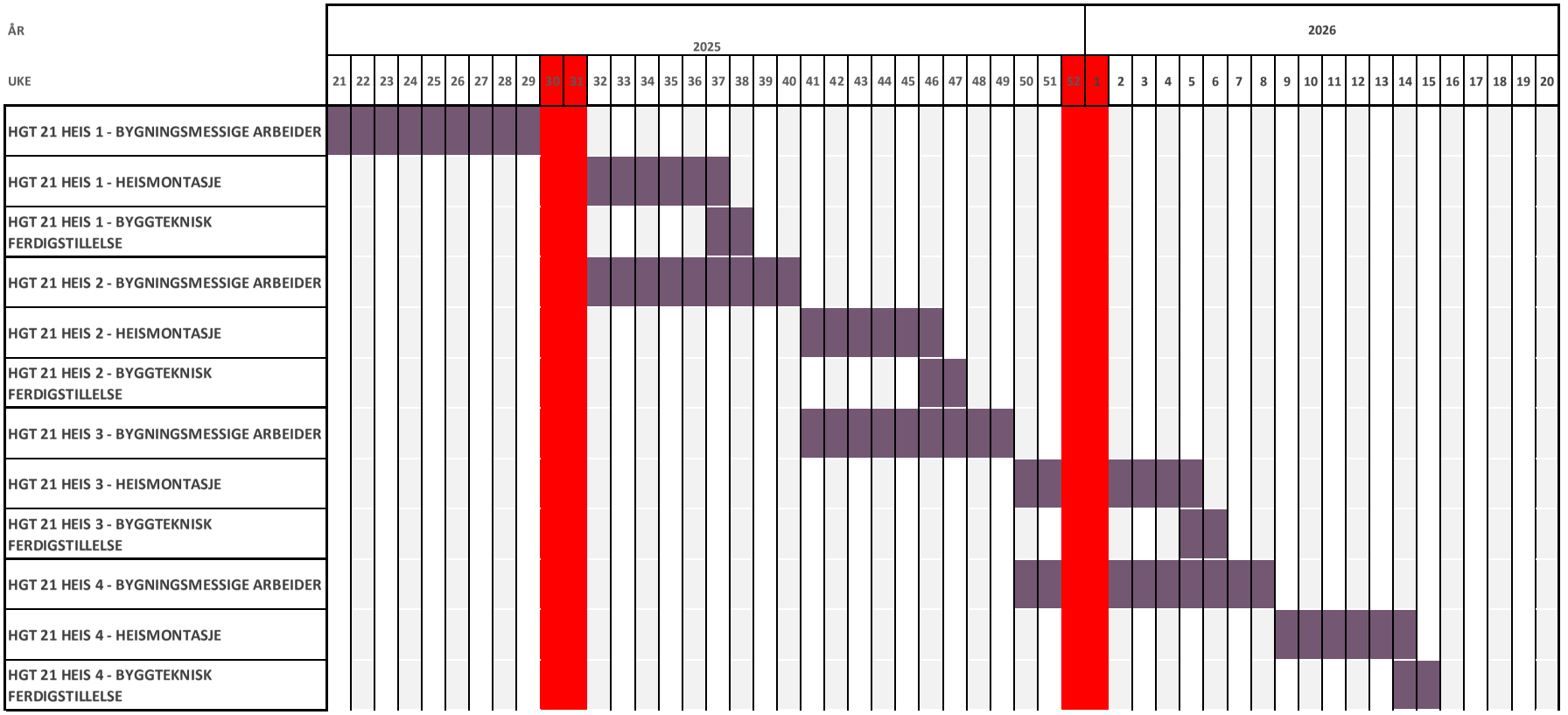
Heis oppgang A og B



Heis oppgang C og D



TENTATIV FREMDRIFTSPLAN



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....

(Eiers underskrift) **(Dato)**

Sameiet Hammerstads gate 21

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 24.02.2025

Sted: Planlagt avholdt Majorstuen Senior Arena
45 av 64 mulige stemmegivere var representert.
31 deltok fysisk, 14 var representert ved fullmakt.

Sak 1a: Konstituering

Godkjenning: - Enstemmig vedtatt

> "Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtekter."

Mot: 0 stemmer

Sak 1b: Konstituering

Valg av personer: - Enstemmig vedtatt

> Harald Tryti Rieber velges som møteleder. Pål Andreas Martin velges som protokollfører. Anders Vaule og Amund Johne signerer protokollen med møteleder"

Mot: 0 stemmer

Sak 1c: Konstituering

Godkjenning: - Enstemmig vedtatt

> "Etter opptelling ble det registrert 31 antall fremmøtte og 14 fullmakter. Til sammen 45 stemmer av 64 mulige.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Utskifting nye heiser

Se eget vedlegg:

1. Bakgrunn
2. Styrets innstilling til utskifting og levering av 4 stk. heiser

Styrets forslag: - Vedtatt med 36 stemmer

> Årsmøte godkjenner at det skal skiftes ut 4 heiser i Sameiet Hammerstads gate 21 i henhold til tilbud kr 11.000.000 som er innhentet og kontrakt for totalentreprise som er framforhandlet. Styret får fullmakt til å undertegne den framforhandlede kontrakt for totalentreprise.

Mot: 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 44
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Finansiering

Det skal stemmes over to valg av finansiering.
Se detaljert informasjon punkt 3 i vedlegget.

Alternativ 1 - Vedtatt med 39 stemmer

Sameiermøtet aksepterer at tidligere vedtatt prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes og at kr. 1.500.000 anvendes til finansiering av heiser. Sameiermøtet samtykker iat det kapital innkalles kr. 9.500.000 fra seksjonseierene fordelt etter sameiebrøken ihenhold til fremlagt betalingsplan.

Alternativ 2 - 5 stemmer

Sameiermøtet aksepterer ikke at tidligere vedtatte prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes og det skal innkalles kr. 11.000.000 til innstallering av nye heiser fraseksjonseieren fordelt etter sameiebrøken i henhold til fremlagte betalingsplan.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 44
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Ekstraordinært årsmøte 24.02.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Rieber, Harald Tryti	**2025-02-24**	**Vaule, Anders**	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Rieber, Harald Tryti

Identifikasjon

bankID Vaule, Anders

Navn	Dato
Johne, Amund	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Johne, Amund

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21

Organisasjons nr. 975 505 596
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 11. april 1973
Revidert på årsmøtet 15.06 2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hammerstadsgate 21. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.1972.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 63 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- 1 bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
(4) Seksjonen kan ikke deles i flere eierenheter gjennom borettslagsmodellen eller andre selskapskonstruksjoner.

1-3 Sameiebrøk

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

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

Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Fremleie er ikke tillatt.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten
b) fylkeskommuner
c) kommuner
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

Ved utleie plikter sameier å gjøre leietager kjent med vedtekter/husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Vedtekter og ordensregler skal finnes i seksjonene.

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

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Det er ikke tillatt å bygge om, eller på annen måte tilrettelegge bruksenhenten til bolig for flere peroner enn det som er vanlig for tilsvarende bolig. (jfr. eierseksjonsloven § 49).

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning på fellesarealene.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Sameiets parkeringsplasser

Vedlagt til disse vedtekter følger parkeringsvedtekter for Sameiet Hammerstads gate 21.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger og tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av balkong, vinduer, balkong- og entrédører til boligen

j) Utskifting av entredører til boligen, vinduer, radiatorer i leilighet og balkongdør er den enkeltes seksjonseiers ansvar. Ved skifte av entrédør skal den nye harmonere med stilen i oppgangen hva angår farger, materiale og karmbredde. Fargen skal være afrikansk mahogni. Styret bør kontaktes ved bytte av dør for å unngå feil.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer (fellesareal). Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, og dette medfører skade på bruksenhetene skal sameiet erstatte evt. tap som seksjonseiere påføres , jfr. eierseksjonsloven § 35.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, 3-5 styremedlemmer etter årsmøtets avgjørelse og 1 varamedlem. Kun fysiske personer kan være medlem av styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

(7) Valgkomitéen skal bestå av minst 2 personer som velges på årsmøtet.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Skal en beslutning være gyldig må mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene ha stemt for beslutningen.

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvars-forsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

PARKERINGSVEDTEKTER FOR SAMEIET HAMMERSTADGATE 21
Revidert årsmøtet 05.06.2024

Innledning

Sameiet Hammerstadgate 21 disponerer et antall parkeringsplasser. Disse skal av styret leies ut til sameiere og leietagere i sameiet etter de reglene som fremgår nedenfor.
Styret skal fastsette en månedlig avgift for å leie parkeringsplass som skal betales den 1. i hver måned.
Hvis en sameier/leietager ikke betaler parkeringsavgift innen forfall og dette gjentar seg flere ganger sammenhengende, kan styret beslutte å inndra parkeringsplassen og tildele den til noen andre.
Sameiet blir ikke ansvarlig for eventuelle skader som påføres en bil mens den er parkert på parkeringsplassene.

Ved første tildeling:

§ 1
Sameiere som bor i egen leilighet, går foran leietagere.

§ 2
Blant sameiere som bor i egen leilighet går eldre ansiennitet foran yngre, i det ansiennitet regnes fra innflytting.

§ 3
Husstandsmedlem med bil trer inn i prioriteten til eier av leiligheten når vedkommende bor sammen med eieren og eieren ikke selv gjør bruk av parkeringsplass.

§ 4
Hvis sameier ikke selv bebor leiligheten, men leier den ut til foreldre eller barn, kan disse få tildelt plass om det er plass ledig etter tildeling er skjedd i henhold til §§ 1,2 og 3. Ansienniteten for den som bor der regnes fra søknaden mottas av styret dog ikke tidligere enn innflytting.

§ 5
Er det ledig plasser etter at foranstående har fått en plass hver, tildeles plasser til leieboere i det disse innbyrdes får prioritet fra levering av søknad til styret. Leieboere plikter å levere tilbake plassen hvis det er sameiere som ikke har fått plass etter bestemmelsene i §§ 1, 2,3, 4 og 7.

§ 6
Hver leilighet kan ikke tildeles mer enn en plass, med mindre etterspørselen er mindre enn disponible plasser. Hvis en beboer/søker kvalifiserer til parkeringsplass etter overnevnte regler, plikter vedkommende som har mer enn 1 plass å levere plassen tilbake til sameiet som så fordeler den til ny rettighetshaver. Oppsigelsestiden er en måned fra utløpet av den måned oppsigelsen finner sted.

Endring i boligforhold:

§ 7
Ved salg av leilighet begynner kjøpers ansiennitet å løpe ved innflytting. Er det ingen plasser ledig, kan kjøper kreve å få tildelt plass etter ansiennitet og §§ 1, 2, 3 og 4. Erverv ved arv eller gave likestilles i denne forbindelse med kjøp, i det ansienniteten regnes fra innflytting. Hvis arvtageren/gavemottageren har vært husstandsmedlem av arvelater ved ervervstidspunktet og familien disponerte plass etter §§ 1, 2 og 3, kan arvtageren/gavemottageren fortsette dette leieforholdet.

§ 8

Sameier som har fraflyttet sin leilighet, må gi fra seg plassen. Flytter eieren senere tilbake til leiligheten, begynner ny ansiennitet å løpe ved innflytting. Er det ikke plass ledig, skjer tildeling på samme måte som etter § 7.
Tilsvarende regel gjelder for eier som for første gang tilflytter leiligheten etter å ha leiet den ut, i det også ansienniteten her regnes fra innflytting.
Arving eller gavemottager som trer inn i leieforholdet etter § 7, 4 punktum, og som senere av en eller annen grunn gir fra seg plassen, regnes deretter å ha ansiennitet fra ervervstidspunktet ved ny tildeling.

§ 9

Sameier som bare benytter plassen deler av året, må stille plassen midlertidig til disposisjon for andre gjennom styret.

§ 10

Sameier som selger sin bil uten å skaffe ny bil, må gi fra seg plassen. Kjøpes deretter ny bil, oppstår den opprinnelige ansienniteten. Er det ikke plass ledig, skjer tildeling på samme måte som etter § 7. Sameier kan dog ikke kreve at plasser tildelt andre sameiere skal frigis.

§ 11

Styret kan samtykke i at sameier nevnt under § 8 og 10 bare midlertidig gir fra seg plassen, men slikt samtykke kan ikke gis sammenhengende for mer enn 1 år. Plassen leies ut i mellomtiden midlertidig gjennom styret.

§ 12

Seksjonseiere med parkeringsplass kan tilkobles sameiets system for lading av elbil. Styret varsles og sikrer at ladeboks blir levert og forskriftsmessig installert. Bruker av ladesystemet plikter å sette seg inn i systemets brukeranvisning og vedlikeholdsregler av sameiets utstyr.

§ 13

Seksjonseiere med parkeringsplass betaler særskilt månedsleie for tilgang til ladesystemet.

§ 14

Seksjonseiere med parkeringsplass med aktivert ladesystem, blir registrert med eget ladeabonnement hos driftsselskapet som faktureres separat. Fakturaen inkluderer en fastdel som dekker abonnement samt faktisk eget forbruk. Forbruket dekker nettleie og elektrisitetsforbruk/kW.

Husordensregler for Sameiet Hammerstadsgate 21

Hammerstadsgate 21. Org nr: 975 505 596
Vedtatt på sameiermøtet 26.april 2007
Revisjon årsmøte 15.06.2026

1) HENSYN OG TOLERANSE

Hensyn og toleranse er vesentlig i alt samvær med andre mennesker. Når man bor i bolig-blokk kan man ikke forvente at naboene skal være lydløse. Det er viktig å huske at vi bor i et hus hvor all lyd og støy forplanter seg gjennom konstruksjonen. Man må tåle at naboene lever sitt liv med barnegråt og musikk, og man må selv ta hensyn til at man har naboer og ikke bråker unødig. Det skal være ro i huset mellom kl. 23:00 og kl.07:00.

Alminnelig omtanke betyr at man ikke tvinger andre til å våkne i grålysningen selv om man selv må stå tidlig opp. Ikke alle beboere skal på jobb. Vis også hensyn om ettermiddagen, for noen mennesker trenger sin daglige middagshvil. "Tråkking" kan være sjenerende for den som bor i etasjen under, så unngå bruk av høyhælte sko eller sko med harde såler på parkettgulv. Lydstyrken på TV, radio, etc. bør holdes på et normalt nivå.

Kommer man sent hjem fra hyggelig selskap om natten, bør man tenke på at andre i oppgangen kanskje har lagt seg allerede. Vent med diskusjoner til man har kommet inn i egen leilighet og lukket døren varsomt, og ta av sko som kan bråke på gulvet.

Har man selv selskap, skal naboene informeres på forhånd ved oppslag, så de er forberedt på at det kan bli noe mer støy enn normalt. Da virker ikke bråket fullt så irriterende. Ta avskjed med gjestene inne i leiligheten og ikke ute i oppgangen. Be dem ta heisen fremfor trappen og vente med diskusjoner til de har kommet helt ut på gaten. Husk at soverom vender ut mot gårdsplassen, og spesielt de nederste etasjene blir lett plaget av støy fra gårdsplassen. Overdreven festing anses som brudd på ordensreglene.

Regler skulle egentlig være unødvendig, men da vi er mange beboere i alle aldersgrupper må vi vise hensyn. Hensynsløshet behøver man ikke finne seg i, og vedvarende unødig og plagsom støy kan meldes til Styret.

2) GENERELT

a) Informasjon

All informasjon fra styret eller forretningsfører til seksjonseiere / beboere betraktes som riktig avgitt når den er lagt i leilighetens postkasse eller sendt som epost. Informasjon i oppgangenes oppslagstavler gjelder alle. Styret kan komme med ekstra pålegg eller instrukser dersom situasjonen tilsier dette. Disse blir gitt ved oppslag, lagt i postkassene eller sendt som epost. Enhver som bor i huset, er forpliktet til å kjenne til og overholde ordensreglene.

b) Ro i huset

Det skal være ro i huset mellom kl. 23:00 og kl.07:00.

Alle former for håndverkerarbeider (i egen regi eller innleiet assistanse) som forårsaker støy tillates bare mellom kl. 07:00 og 20:00, med hviletid mellom kl. 11.00 og 13.00, og ikke på søndager eller helligdager, og bare frem til kl. 15:00 på lørdager og dager før helligdager. Høylytt prating etc. på balkongen høres meget godt av alle naboer.

c) Låsing
Alle ytterdører, dører til vaskeriet og kjellerdører skal alltid være låst og stengt. Slipp ikke inn personer du ikke kjenner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at alle leietagere får utlevert ordensregler og all annen relevant informasjon som gis av styret. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av leietagere. En leietager kan ikke videreutleie hele eller deler av leiligheten han/hun selv har leiet uten seksjonseiers samtykke.

e) Melding om hvem som bor i leiligheten
Styret skal ha skriftlig beskjed om navn på alle personene som leier leiligheten med kontaktinformasjon (navn, e-post og telefonnummer). Dette er viktig, bl.a. ved behov for stenging av vann, brann og evakuering.

f) Inn- og utflytting
Inn- og utflytting skal ikke foregå i de perioder som det skal være ro i sameiet (se pkt. 2 b). Skader på heis, dører, vegger eller trappeoppgang som forårsakes ved inn- og utflytting er seksjonseiers ansvar. Kostnader for reparasjon og/eller utbedring av skader skal belastes seksjonseier. Standard navneskilt for postkasse kjøpes av seksjonseier/leietager. Navn på utvendig ringeklokkepanel ordnes av styret etter skriftlig henvendelse. Søppel ved ut- eller innflytting, (se pkt. 5 b).

g) Mislighold av husordensreglene
Klager over mislighold av husordensreglene skal leveres skriftlig til styret. Dersom forholdene ikke bedres, eller en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de andre sameierne, kan styret kreve seksjonen solgt, jfr. vedtektene.

3) VEDLIKEHOLD

a) Vinduer og balkongdør
Vedlikehold, som rengjøring og maling av karmene på utsiden og utskifting av dører og vinduer, er seksjonseiers ansvar. Fargen skal være i henhold til sameiets fargekode, og maling kan fås av styret. Vindusfirma som skal benyttes må godkjennes av styret på forhånd.

b) Balkongene
Balkongene ble renovert i 2018/19. Det er montert et katodisk anlegg (Korrosjonsbeskyttelse ved hjelp av lavspenningsstrøm i armeringen) som krever riktig vedlikehold:

- Gulvbelegget kan vaskes med vanlig oppvaskmiddel. Ved behov for sterkere vaskemidler kan det fås av styret. Bruk ALDRI andre kjemikalier på gulvet.
- Balkonggulv skal beskyttes mot slitasje og skader. Spisse og skarpe gjenstander må ikke plasseres direkte på dekket/membran, men ha beskyttende underlag, som også hindrer vannansamling. Flislegging eller festing av gjenstander til balkongdekket er ikke tillatt. Bruk snøskuffe i plast. Det er ikke tillatt å bruke strøsalt på brannbalkongene.
- Tregulv/heller kan legges på balkonggulvet, men da løst oppå dekket med underlag av neopren-/gummibånd, e.l. som også tillater drenering av vann til sluk. Løse gjenstander, som møbler, blomsterpotter ol. må ikke slepes/skyves slik at belegget skades. Bruk møbelknotter.
- Beslaget på toppen av brystningen beskytter mot inntrenging av vann i betongen. Det er under ingen omstendighet lov å skru fast blomsterkasser, flaggfester, e.l. til beslag eller brystning.

- Rengjøring av veggene (yttervegg og brystning) samt skillevegger og beslag på brystning foretas ved å skylle med vann. Rengjøringsmidler og kjemikalier skal IKKE brukes.
- Beboer skal sørge for at sluket er åpent hele året. Sluket kontrolleres/renses regelmessig.
- Det er ikke lov å feste gjenstander i muren på balkongen, hverken på vegg, brystning, beslag, himling eller skillevegger. Dette kan skade det katodiske anlegget.
- Alle synlige skader eller sprekker i gulvbelegg, brystning, vegger, beslag, takrenner og skillevegger rapporteres til styret umiddelbart.

c) Markiser

Utskifting/oppgradering av markiser må forhåndsgodkjennes av styret, men er seksjonseiers ansvar. Markisefirma må få instrukser fra styret for riktig montering.

Markisene festes i himling i 1-6 etasje på linje med de andre markisene, og på yttervegg i 7.-8. etasje. Farge skal være ensfarget rød, evt. rød- og hvitstripet. Vedlikehold av markiser er seksjonseiers ansvar. Annen solskjerming kan godkjennes etter avtale med styret.

d) Peis

Alle peiser er utstyrt med eget pipeløp til over tak. Pass på at det kommer nok luft inn i leiligheten for å få god trekk ved fyring i peisen. Sørg for naturlig ventilering ved å holde alle ventiler åpne hele året, slik at bygget får optimal naturlig oppdrift.

e) Entredør

Vedlikehold og utskifting av inngangsdør/entrédør til hver seksjon påhviler seksjonseier. Ved skifte av dør skal den nye døren harmonere med stilen i oppgangen hva angår farger, materiale og karmbredde. Fargen skal være afrikansk mahogni. Styret skal kontaktes før bestilling/kjøp av ny dør for å unngå feil.

f) Balkongflagg

Etter § 6 i flaggforskriften, skal flagget på offisielle flaggdager heises klokken 08:00 i perioden mars til oktober, og klokken 09:00 i perioden november til februar. Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men aller senest klokken 21:00. Regelen gjelder også balkongflagg, selv om dette ikke er omtalt spesifikt i flaggreglene. Flagget til balkongen tilhører sameiet og seksjonen.

4) TEKNISK UTSTYR

a) Brannvernutstyr

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal finnes i alle leiligheter. Det er seksjonseiers/ leietagers ansvar at dette utstyret holdes i orden til enhver tid, og at alle beboere er opplært i bruk og vedlikehold. Håndslukkere skal plasseres tilgjengelig, og helst i soverom for lett tilgang ved brann. Seksjonseier/leietager plikter å teste og eventuelt bytte batterier i røykvarslere minst en gang i året.

b) Lufting/ventilasjon og kjøkkenventilator

Det er ikke tillatt å lufte fra seksjonen og ut i oppgangen. Alle seksjoner har egne utluftingskanaler fra kjøkken, bad og toalett til over tak. For å få sirkulasjon av luften i leiligheten er det viktig å få frisk luft inn. Vinduer med lufteslisser i overkant bør ha disse åpne hele året. Kjøkken (så fremt dette ikke er flyttet) har 2 lufteluker oppe under taket i yttervegg. Disse bør stå åpne. Bygget har naturlig oppdrift/avtrekk. Det er derfor ikke tillatt å montere kjøkkenventilator med utlufting gjennom yttervegg eller koble ventilasjon/luftekanaler til tak. Kjøkkenvifte med kullfilter anbefales.

c) Vann og avløp

Alle leiligheter skal ha egne stoppekraner for varmt og kaldt vann inne i leiligheten, og disse bør merkes. Dette skal monteres etter hvert som bad/kjøkken fornyes. Kraner eller toalett som renner, piper eller bråker skal straks repareres. Installasjon av vaskemaskin og oppvaskmaskin skal gjøres forskriftsmessig, og disse skal kun tilkobles kaldt vann og ha en form for lekkasjestopper. Gå aldri fra en oppvaskmaskin eller vaskemaskin som er i gang. Det må ikke kastes ting; som f.eks. gjenstander eller matfett i vask eller toalett, slik at det oppstår fare for blokkering eller tetting i avløpet. Det må heller ikke helles brennbare eller etsende væske i toalett eller vask.

d) Fjernvarme

Alle leiligheter er utstyrt med radiatoranlegg som varmes ved fjernvarme. Vedlikehold av kraner og pakninger påhviler seksjonseier/leietager. Ved skifte eller demontering av radiatorer må styret kontaktes. Nedtapping av anlegget er ikke tillatt for den enkelte seksjonseier. Ved behov for nedtapping skal styret på forhånd kontaktes.

e) Kabel-TV

Sameiet er tilknyttet leverandør av bredbånd og kabel-TV. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i det fastmonterte anlegget i egen seksjon, eller i fellesareal. Modem og ruter er en del av fellesanlegget. Kontakt styret ved spørsmål i forbindelse ved oppussing av leiligheten.

f) Porttelefon

Alle leiligheter er tilkoblet porttelefonsystemet. Det er ikke tillatt å demontere eller gjøre inngrep i systemet. Ved oppussing av leiligheten som krever flytting eller demontering og remontering av porttelefonen skal styret skriftlig kontaktes. Styret videresender henvendelsen til leverandøren og kostnader for dette dekkes av seksjonseier.

g) Skader og feil

Ved vannlekkasje eller brannskade skal beboer begrense skadeomfanget og varsle brannvesen/rørlegger og styret. Ved alle typer skader eller feil på teknisk fellesutstyr skal styret straks kontaktes. Ved antatte forsikringsskader skal seksjonseier/leietager straks kontakte styret.

h) Nøkler

Sameiet har systemnøkler for inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer. Minst 3 nøkler følger hver seksjon. Bestilling av nye nøkler skjer ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnadene til dette dekkes av den enkelte seksjonseier. Eieren av seksjon skal straks rapportere til styret dersom nøkler til sameiets inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer er tapt eller stjålet. Alle registrerte nøkler skal følge med ved overdragelse/salg av boligseksjon. Det skal oppgis farge og nøkkelnummer.

For å ivareta sikkerheten i bygget skal seksjonseier ivareta følgende:

- Utlån av systemnøkler skal dokumenteres med signert nøkkelkvittering, signert av begge parter
- Nøkkelnummer, farge på nøkkelbrikke og krysse av for hvilke dører nøkkelen åpner skal registreres
- Nøkler skal leveres tilbake etter endt oppdrag
- Tapt nøkkel må erstattes i henhold til gjeldende priser
- Nøkkelen følger boligseksjonen

5) INDRE ORDEN

a) Bruk av balkongen

Balkongen er en brannbalkong og en rømningsvei i tilfelle brann. Brannbalkongen skal derfor holdes ryddig og ikke brukes som oppbevaringsplass. Tepperisting eller banking av tøy fra brannbalkongen er ikke tillatt. Grilling på brannbalkongen er forbudt. Enhver bruk av fakkelbokser, fyrverkeri eller annen bruk av åpen ild på balkongene er forbudt. Ved røyking på balkongen må det ikke kastes aske og sneiper ut over balkongkanten, dette kan forårsake brann og sviskader på brannbalkonger og markiser under. Mange beboere er plaget av røyklukt fra balkongene – spesielt om sommeren når man er nødt til å lufte gjennom vinduer og balkongdør.

Gjenstander på balkongen skal ikke være synlig over balkongkanten/brystning. Alle beboere har et ansvar for å bidra til at vår fasade fremstår helhetlig, og har et godt estetisk uttrykk.

b) Søppel

Søppel skal kildesorteres etter regler fra Oslo kommune. Sameiet har beholdere for papir, og Plast/mat/restavfall. Spesialavfall og avfall i forbindelse med flytting må ikke legges i sameiets avfallsbeholdere, men leveres på kommunens miljøstasjoner.
Søppel skal bæres rett ut til avfallsanlegget og ikke mellomlagres i trappegangen.
Søppelposer skal knyttes igjen slik at søppel ikke faller ut. Store pappbiter skal deles opp før de legges i avfallsbrønnen. Dersom avfallsbrønnen er full, er det ikke tillatt å sette søppel ved siden av avfallsbrønnene. Defekte møbler, madrasser, utrangert sportsutstyr e.l. skal ikke settes i kjellerganger og trappehus, og den enkelte må selv sørge for at dette blir fjernet.
Juletrær settes på kommunens oppsamlingsplass i området. Husk å rengjøre heis og trappegang for barnåler. Juletrær kan kastes ned fra balkongen under tilsyn, men bare hvis de umiddelbart flyttes til kommunens oppsamlingsplass.

c) Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller skade for andre beboere. Dyr som luftes skal føres i bånd på sameiets område og ekskrementer skal fjernes. Det er ikke tillatt å oppbevare mat på balkongene, pga. skadedyr. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på balkongen eller i fellesarealene. Katte- og hundehår skal fjernes fra fellesområdene fordi enkelte beboere har allergier. Dyr er ikke tillatt i vaskekjelleren av hygieniske og sikkerhetsmessige årsaker.

d) Vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner m.v.

Vaskemaskin/tørketrommel/oppvaskmaskin m.v. skal ikke brukes i den tiden som det normalt skal være ro i huset (kl. 23:00-07:00). Man bør aldri gå fra elektrisk utstyr som er i gang.

Fellesvaskeri. Se egne regler.

e) Renhold

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

Rengjøring under egen dørmatte er beboers ansvar. Den som søler eller skitner til i oppgangen og/eller heisen er pliktig til å rengjøre etter seg.

f) Oppussing og forandringer i egen seksjon

Styret skal varsles før oppussing starter, og naboer skal varsles med oppslag i egen og tilstøtende oppgang(er) på grunn av støy, støv, håndverkere og avfallskontainere.

Søppel og avfall i forbindelse med oppussing eller flytting skal ikke legges i sameiets søppelkasser eller sameiets felles kontainere, men må leveres til kommunens miljøstasjoner. Ved bruk av egen sekk/avfallskontainer må disse plasseres etter avtale med Styret. Avfallskontainere/sekker skal ikke stå på sameiets område over helgen eller på høytidsperioder/-dager. Det er heller ikke tillatt å bruke trappeoppgang eller området foran inngangsdør til lagring av byggematerialer eller søppel.

Alle former for håndverkerarbeider i egen regi eller med innleiet assistanse kan bare skje i perioden mellom kl. 07:00 og kl. 20:00, med hviletid mellom kl. 11.00 og 13.00, og ikke på søndager eller helligdager, og bare frem til kl. 15:00 på lørdager og dager før helligdager.

Seksjonseiere som pusser opp er ansvarlig for at heisen, trapper, trappeavsatser og inngangsparti rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er avsluttet, skal hele trappeoppgangen, inkludert gelender, rengjøres og eventuelle skader utbedres etter avtale med styret.

Ved oppussinger/arbeider som medfører endring av bygningskonstruksjonen eller ved inngrep i røropplegg i seksjonen (rør fra soilen), skal styret på forhånd varsles skriftlig med beskrivelse av ønskede endringer. Styret har ikke godkjennelsesrett, men plikter bl.a. av hensyn til felles bygningsforsikring å ha full oversikt over bygningsmassen ut- og innvendig. Dersom styret er i tvil om løsning, benytter styret sakkyndig hjelp, for å få en faglig vurdering av løsningen. Det må i slike tilfeller påregnes behandlingstid.

Seksjonseier plikter selv å undersøke om arbeidet er i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Ved arbeider som må godkjennes i henhold til byggeforskriftene skal styret informeres og ha kopi av sakspapirene.

Ved arbeider på bad skal våtromsnormen følges, og kopi fra entreprenør om hvilke arbeider som er gjennomført og ferdigattest skal leveres til Styret.

Den elektroniske boligmappen for den enkelte seksjon anbefales brukt ved alle endringer (Boligmappen.no).

6) YTRE ORDEN

a) Søppel

Alle beboere skal bidra til at vi har et rent og ryddig uteområde.

Avfallsbeholderne er beregnet for husholdningssøppel. Annet søppel skal ikke hensettes ved siden av avfallsbeholderne, men leveres på miljøstasjoner.

b) Bilparkering

Parkering for beboere skal skje på oppmerkede reserverte plasser; se egne parkeringsregler. Gjesteparkering langs gangveien, på oppmerkede plasser er ikke tillatt over natten. All parkering på gjesteplassene krever gyldig gjesteparkeringskort. Gjesteparkeringskort er tilgjengelig for seksjonseierne ved å kontakte styret.

Gjesteparkeringskort benyttes av seksjonseiere/leietagere når de har besøk, håndverkere eller hvis de ikke har fast parkeringsplass f.eks. ved lasting og lossing av bilen. Seksjonseiere/ leietagere som ikke har fast parkeringsplass eller har flere kjøretøy må benytte gateparkering. Gjestparkering skal ikke benyttes som fast parkeringsplass for noen. Det er mulig å kontakte styret for å undersøke om noen av de faste plassene kan korttidsleies.

c) Sykkelparkering

Sykkelparkering ute skal skje på områder som er avsatt til dette. Sykler skal ikke settes opp mot husveggen. Sykler som ikke brukes så ofte bes settes i egen kjellerbod eller i kjelleren slik at de som bruker sykkelen ofte får plass.

Sykkelparkering inne: Sykler skal henges opp i veggbrakettene som er montert i kjellergangene eller i den store sykkelboden ved siden av vaskeriet.

Sportsutstyr, barnevogner, private eiendeler etc. skal ikke settes i fellesrom som har andre formål eller i trappeoppganger, slik at de er til hinder for fri passasje/rømningsveier.

d) Bruk av uteområdet

Vi har et uteområde som vi kan være stolte av. Derfor bør alle bidra til at dette blir en trivselsoase for oss. Etterlat uteområdet slik du ønsker å finne det. Ta med eget søppel/matrester hjem.
Ved grilling: bruk den fine fellesgrillen.

e) Hagen

Endringer av beplantning i hagen må avtales med styret. Se egne regler for hagen.

f) Vask av bil på gårdsplassen

Bilvask skaper utslipp av miljøgifter og Sameiet har ikke renseanlegg for avløpsvann på gårdsplassen. Det er forbudt å vaske biler på gårdsplassen.

Gnr 46 Bnr 63

Hammerstadgt 21

Jnr 1936-3181

Våningshus

G.nr. 46 | B.nr.
Kartblad
Bilag nr. 1

~~Akers Østre Herred~~
av 2/8
AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1181/1936
Dat. 4/5
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Vedr. angående Murningsskjæ.

Eier:
Th. Sillesen,
adr. Storingsgaten 30

Anmelder:
Arb. Gunnar Bjerke
Kirkegaten 14/18

Sted:
Skjetten
V. Aker.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 21
til Hammerslad gaten.

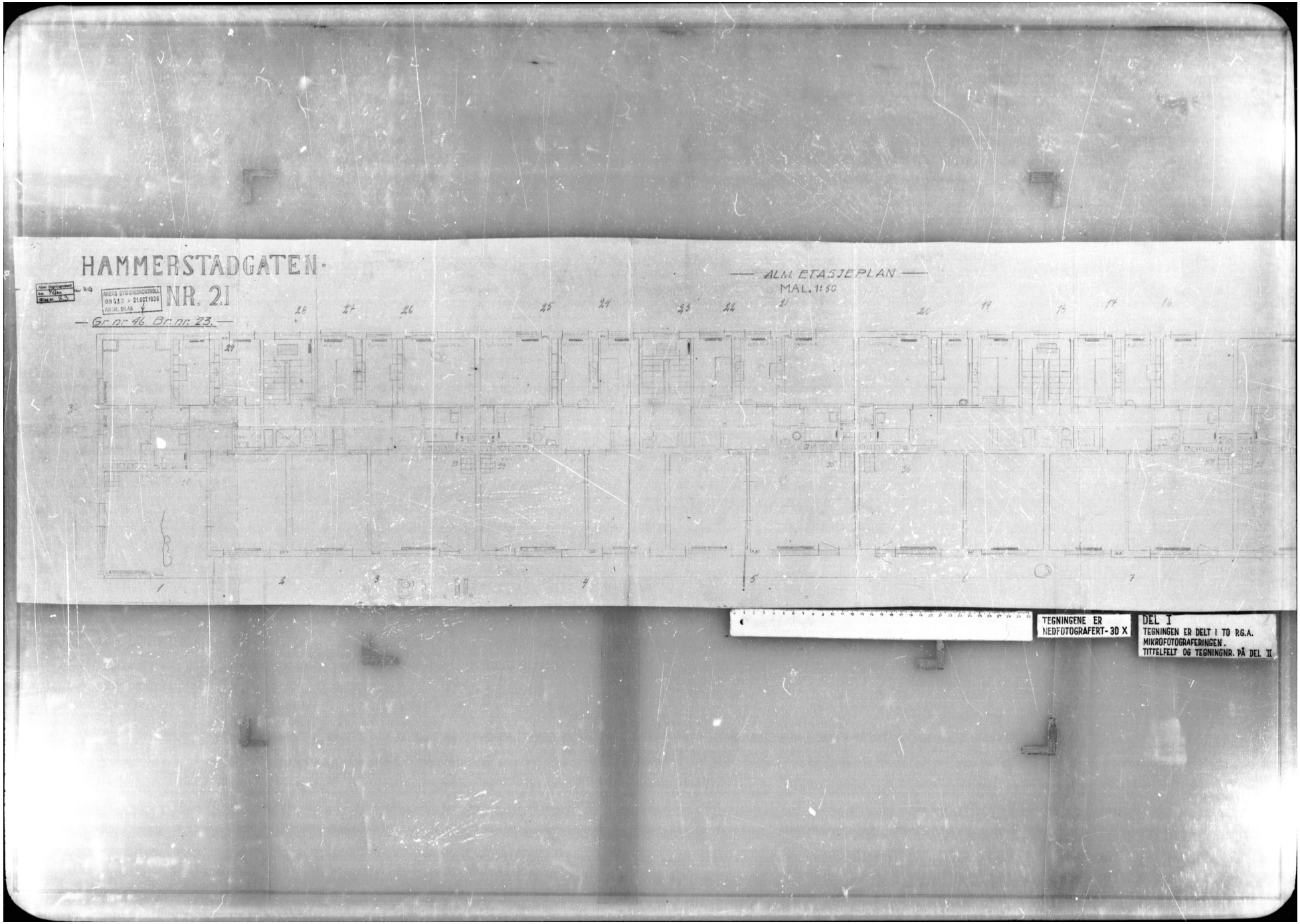
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 18/9-1936
Brandchef: ikke n
Kloakkvesenet: ikke n

Ansvarshavende:
Pelningsarbeide:
Ing. J. E. Orvin,
Kronprinsensgt. 19.
Tel 1st bj. Cay
Dd.
For murarbeide:
Murm. Hjalmar Johansen
Dalbakken 13, Bryn
Adr.
Veierklæring innkommet: 25/7 36
Naboerklæring —
Gebyr: 16/10.1936.
Ferdigattest:
Tillatt påvist 6/7-36.

Tekn. dir. avd. 4/5. 36.

Oversendes Akers helsenød under henvisning til bilag nr. 1 – 13
Aker bygningsråds kontor den 6/5 1936

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 156
6/5 1936


HAMMERSTADGATEN
NR. 21
Gr.nr. 46 Br.nr. 23.
ALM. ETASJEPLAN
MAL. 1:50
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN. TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 29.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200803205-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 21 A-D	Eiendom:	46/63
Tiltakshaver:	Hammerstads gate 21 c/o Anders Vaule	Adresse:	Hammerstads gate 21, 0363 OSLO
Søker:	Mercur AS VVS Entreprenør	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 21 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.
Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.09.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Hammerstads gate 21 c/o Anders Vaule, Hammerstads gate 21, 0363 OSLO, anders.vaule@chello.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ribe Heis AS
Tvetenveien 30 B
0666 OSLO

Dato: 07.09.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201203808-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 21	Eiendom:	46/63
Tiltakshaver:	Sameiet Hammerstads gate 21 c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Ribe Heis AS	Adresse:	Tvetenveien 30 B, 0666 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 21

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.08.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.09.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Hammerstads gate 21 c/o OBOS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, firmapost@ceb.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

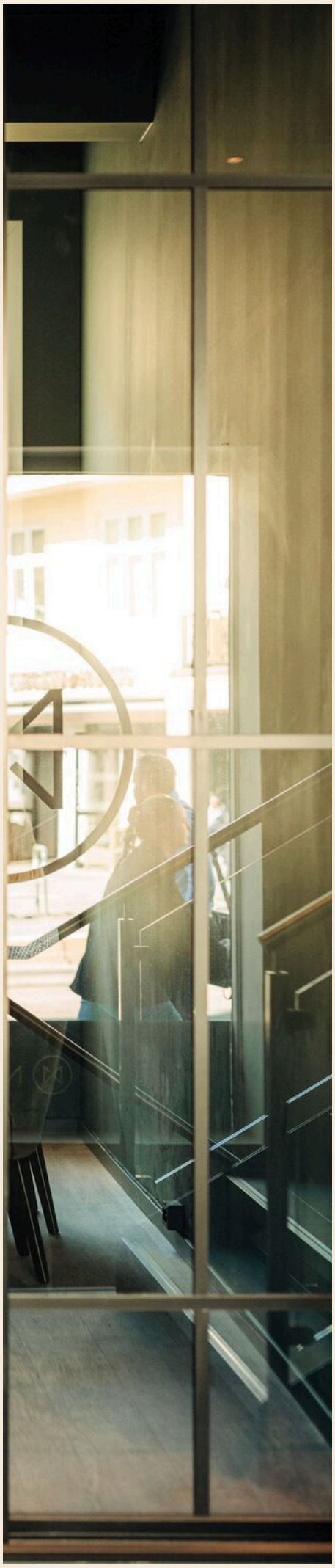

Harald H
43
44
522/52 mag 46/10+11
Byggeområde for boliger
U1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
12A
12B
12C
10A
10B
10C
10D
21A
21B
21C
21D
23A
23B
23C
Hammerstads gate
S-124GA, 14.9.36
36
40
42
44
31
32
34
30
28
26
24
25
23
21

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0445/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hammerstads gate 21 D 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 63, snr 63 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nikola Gresko

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
n.gresko@nordvikbolig.no
906 10 852