

Hammerstads gate 21 B



Velkommen til

Hammerstads gate 21 B



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

MAJORSTUEN / MARIENLYST

Lys 4-roms oppusset i 2020. Solrik balkong på 10 m², nytt bad 2019,
3 sov, peis, heis, parkering*. Fyring og vv inkl.

Prisantydning	11 300 000,-
Fellesgjeld	381 194,-
Omkostninger	293 370,-
Totalpris	11 974 564,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 762,-
BRA-i	96 m²
Totalt BRA	102 m²
Soverom	3

Etasje	5.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1937

Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







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. Innflyttingsklar leilighet med høy standard og "alle" fasiliteter.

- Høydepunkter:
- Åpen peis
- 3 soverom
- Idyllisk hage
- Gjennomgående
- Oppusset i 2020
- Takhøyde 2,62 m
- Lave strømutgifter
- Kjellerbod på 6 m^2
- Flott utsikt uten innsyn
- Svært veldrevet sameie
- God vedlikeholdshistorikk
- Bad og separat wc fra 2019
- Fantastiske lys- og solforhold
- Stilrent Drømmekjøkken fra 2020
- Sykkelparkering ute og i kjelleren
- Ny heis fra sept. 2025 betalt av selger
- Mulighet for rimelig parkeringsleie med el-lader

Arealer og innhold

BRA-i:	96 m²
BRA-e:	6 m²
Totalt BRA:	102 m²
TBA:	10 m²

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 96 m². Entré, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom.

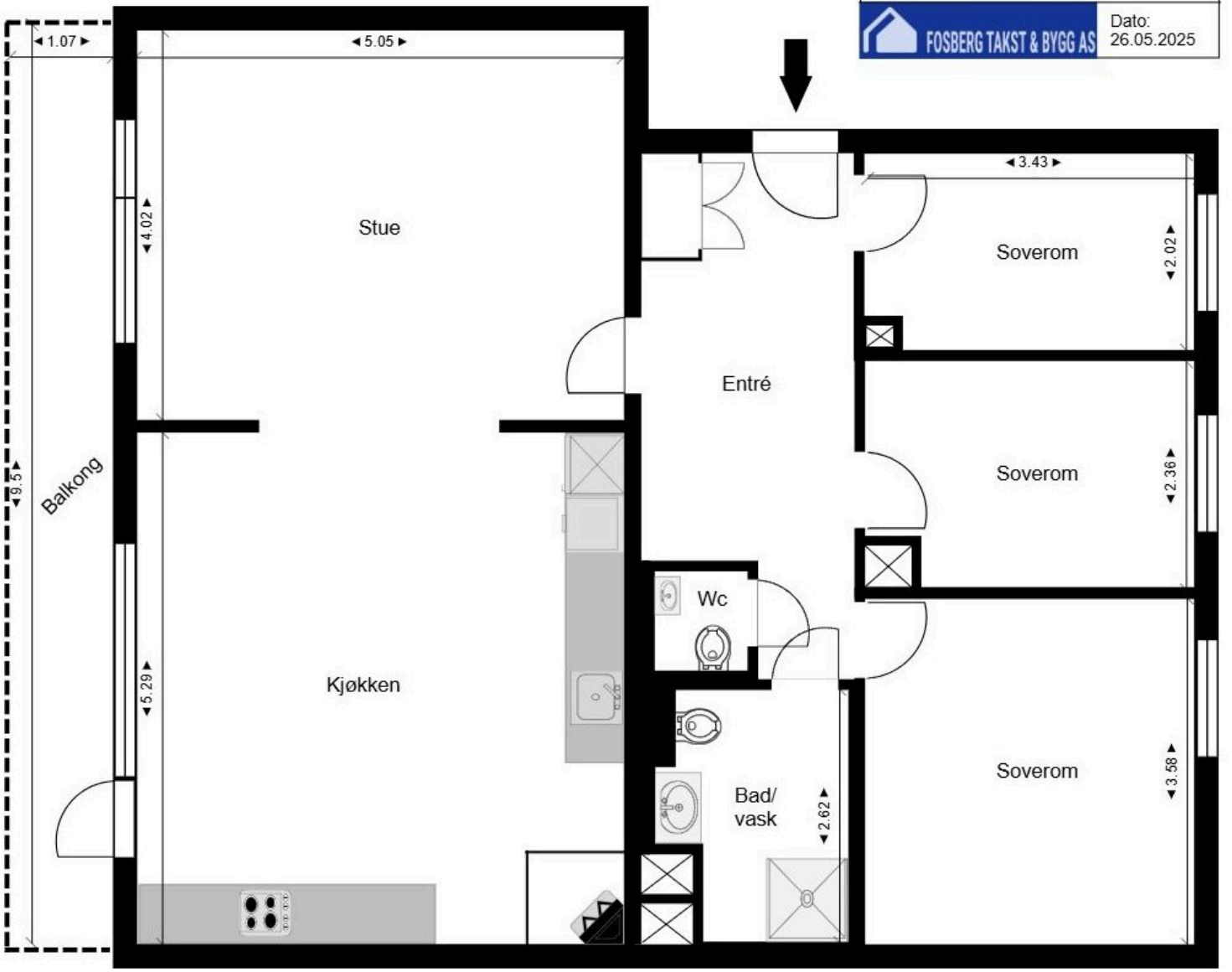
TBA: 10 m².

Kjeller:
BRA-e: 6 m². Kjellerbod.

Hammerstads gate 21B- 5 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
26.05.2025














AEG







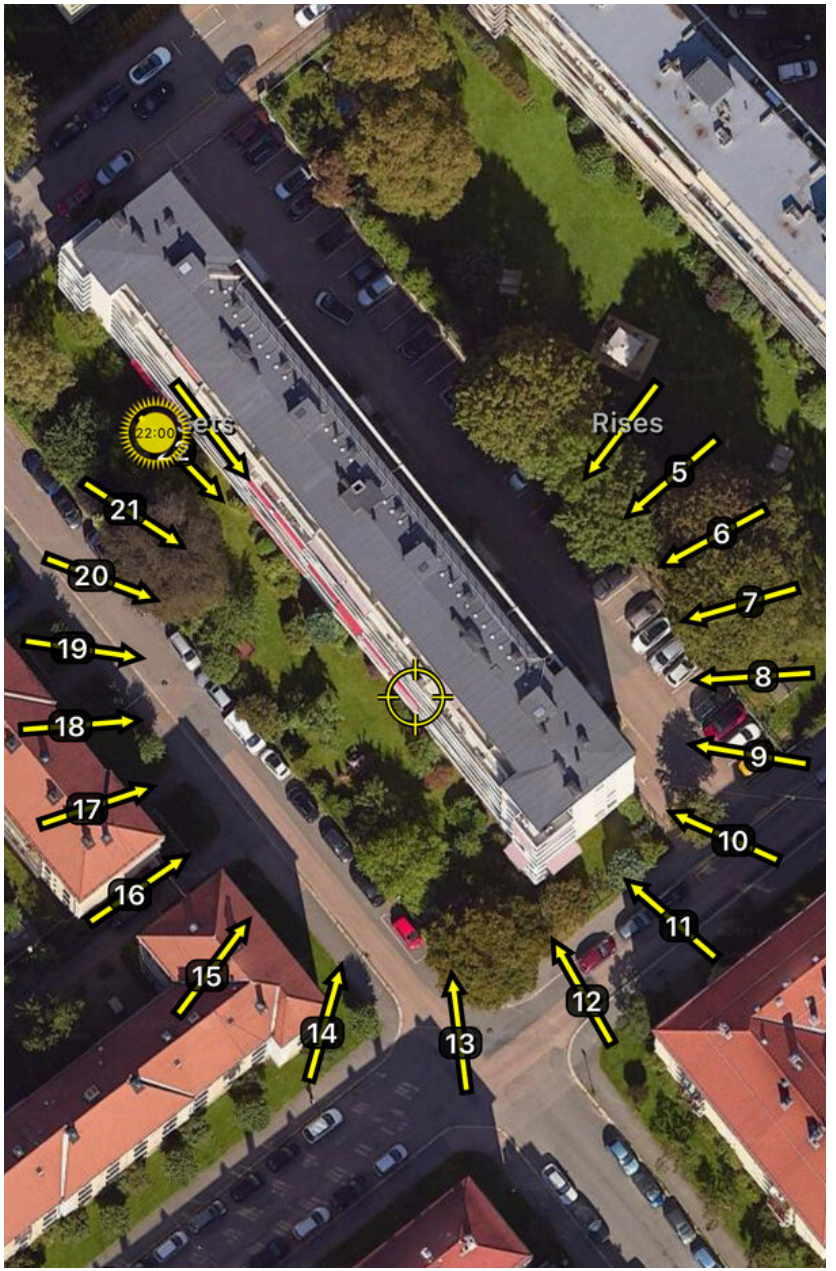











22:00
Rises
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21






Miele
Miele












8










P
P





Nærområdet


Frigg
Marienlyst kunstgress
Tørteberg
Chateau Neuf
Shell
Mini
Leiligheten
Joker
Politihøgskolen
Sporveismuseet
Deichman
Colosseum senter
Coop Extra
Bunnpris
T-bane
Buss
Buss
Postkontor
Jacob's
Trikk
Sats
Bogstadveien
Valkyrien






EXTRA
RASK HANDEL?
Vi har fått selvbetjente kasser
EXTRA




SATS
Colosseum P-hus
SATS
SATS


P
MENY
Colosseum FRISØR
-nille
PRINCESS
JERNIA
KRISHNAS
BESTPRICE


SYNSAM


Bogstadveien
#
TGR












joker





Informasjon

Hammerstads gate 21 B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0337/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 63, snr 35 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Henrik Riis Tveter
Natascha Riis Tveter

Kjøpesum og omkostninger
11 300 000,- (Prisantydning)
381 194,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 681 194,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
292 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
306 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 974 564,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 987 264,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
5. etg

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 m²
BRA-e: 6 m²
Totalt BRA: 102 m²
TBA: 10 m²

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 96 m². Entré, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom.
Total BRA: 96 m².
TBA: 10 m².

Kjeller:
BRA-e: 6 m². Kjellerbod.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Med seksjonen følger kjellerbod i garasje på 5,7m2
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Innhold

5.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og gjestetoalett.

I tillegg disponeres en kjellerbod på ca. 6 m².

Leiligheten har en god intern beliggenhet med en sydvestvendt balkong på ca. 10 m². Med store og gjennomgående vindusflater slippes det inn rikelig med naturlig sollys, som skaper en hyggelig atmosfære i leiligheten.

Standard

Lys 4-roms selveier i bygg fra 1937. Leiligheten har god standard på fastmontert inventar, innvendige overflater og tekniske løsninger. Glatte, malte overflater på vegg og parkett samt pusset og lakkert originalt heltregulv. Overflateoppusset og nytt kjøkken i 2020. Pent flislagt baderom og separat wc fra 2019. Nye vann- og avløpsrør i regi av sameiet i 2019. Stilren kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Åpen peis på kjøkkenet. Moderne fasiliteter i bygget. Brann- og lydklassifisert entrédør. Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer. Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter. Kanalrens utført i 2019. El-anlegg med 40 ampere hovedsikring og 7 kurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Ny stigeledninger i 2019. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Adkomst/entré/hall
iLOQ systemnøkkel til bygget. Pågående heisprosjekt med nye heiser estimert ferdigstilt i september 2025. Selger dekker kapitalinnkallingen på ca. kr 150.000,- tilknyttet heisprosjektet. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull samt moderne porttelefon. Inngang til leiligheten fra heis-/trapperom. Entré/hall midt i leiligheten med garderobeskap og adkomst til alle rom.

Stue
Romslig stue med god plass til stor sittegruppe og tilhørende møblement. Her har du flott utsikt helt uten innsyn. Stuen ligger i delvis åpen løsning med kjøkken/spisestue.

Kjøkken/spisestue
Stort rom på ca. 25 m² med hjørnepeis, store vindusflater og utgang til balkong. Sosial og familievennlig løsning med stor kjøkken/spisestue i tillegg til stue. God plass til spisebord og tilhørende møblement med mulighet for langbord. Stilrent og moderne kjøkken fra Drømmekjøkkenet med delikate fronter. Slitesterk

benkeplate i steinkompositt. Underlimt oppvaskkum. Hvitevarer fra AEG og Siemens inkluderer integrert oppvaskmaskin (toppmodell), stekeovn og kombi kjøle- og fryseskap. Bora induksjonstopp med integrert ventilator. Waterguard og komfyrvakt montert.

Balkong
Leiligheten har en svært solrik balkong på 10 m² utenfor begge stuene. Balkongen vender mot sydvest, har flott utsyn og sol fra ca. kl. 12:00-22:00 midtsommers. Det er 2 elektriske markiser på balkongen. Plass til bord og stoler samt benker og dekorasjon. Balkongen vender mot sameiets forhage og lite trafikkerte Hammerstads gate. Sameiet gjennomførte i 2018/2019 omfattende fasade- og balkongrehabilitering. Det ble blant annet også byttet dekke, sluk, nedløpsrør og skillevegger. Prosjektet ble finansiert ved kapitalinnkalling og er ferdig betalt.

Baderom
Pent flislagt bad totalrenovert i 2019 i regi av sameiet. Det ble samtidig satt inn nye vann- og avløpsrør samt sirkulasjonsrør i hele bygget. Badet inneholder dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, servant med skuffer, speilskap med lys og vegghengt wc. Det er også fellesvaskeri og tørkerom i kjelleren.

Toalett
Pent flislagt separat toalett totalrenovert i regi av sameiet i 2019. Inneholder vegghengt wc med innebygget sisterne, håndvask og varmekabler i gulv. Rommet har adkomst fra gangen.

Hovedsoverom
Romslig soverom på ca. 12,5 m² med stort garderobeskap. God plass til dobbeltseng og nattbord. Alle soverommene vender mot sameiets rolige bakgård mot nordøst som gir en stabil og behagelig temperatur.

Soverom II
Soverom på ca. 8 m² med plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Rommet er 2,36 meter bredt og har plass til seng på tvers.

Soverom III
Soverom III på ca. 7 m² med plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Rommet er 2,02 meter bredt og har plass til seng på tvers.

Oppgraderinger gjort i regi av nåværende eier:
- Lagt nytt gulv i gang og soverom
- Slipt og lakkert orginalt tregulv i stue og kjøkken
- Flyttet kjøkkenet ut i stuen (bygget helt nytt) og laget et tredje soverom
- Malt alle flater en gang, vegger og tak.
- Montert spoter i tak (Antidark) i stue og kjøkken.

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.

For øvrig er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering

kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet i 2019, rett før vi flyttet inn. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet i 2019, rett før vi flyttet inn. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet i 2019, rett før vi flyttet inn. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

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: Oppussing av balkongene ble utført via sentralt prosjekt i sameiet før vi flyttet inn.
Alle arbeider er gjort skikkelig og sakspapirer ligger i sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Fagmannen AS hjalp oss med alt elektrisk ifm. flytting av kjøkkenet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 16.4.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet. Gjort med skikkelig firma og dokumenter ligger i sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrør er tatt. Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Det har vært kontroll av ventilasjon ifm. peis og piper.

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: Det har vært mange store prosjekter på eiendommen ila. de siste årene og det meste er nå tatt. Nå pågår arbeidet med å bytte ut de gamle heisene. Arbeidet utføres av et profesjonelt selskap og prosjektet ledes av styret i sameiet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Balkongdøren vår er litt trekkfull, men det er så varmt på vinteren med sentralfyr, så vi har sett på det som ekstra lufting
/ ventilasjon.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er en gammel leilighet og det er skjevheter i gulvet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling gjort av takstmann nå våren 2025.

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?
Ja. Beskriv: Viktig å være klar over at det pågår et heisprosjekt og at alle heisene i bygget skal byttes ut. Arbeidet i vår oppgang pågår nå og ny heis vil være på plass og operativ tentativt september 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Alle store prosjekter i og rundt bygget er tatt.

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Frittliggende boligblokk over 8 etasjer samt kjeller, oppført i 1937. Det er personheis i oppgangen. (heisen er under rehabilitering)
Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong. Bærende vegger i betong og murverk av teglstein. Fasader er utvendig etterisolert. Pussede og malte fasader. Flat takkonstruksjon tekket med folie /membran el. På soverommene er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004. Stue og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. På kjøkken er det malt balkongdør i tre med glassfelt. Overbygget balkong på ca 10m2 med utgang fra kjøkken kjøkken. Støpt overflatebehandlet dekke og murt brystning med toppbeslag Levegger med frostet glass mot naboer. Elektrisk markise, strømuttak og belysning montert. Etasjeskiller er av betongdekke.

_____
Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 13
TG2: 10
TG3: Ingen

TG IU: 3

Tilstandsgrad 2:
Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Utvendig > Vinduer - stue
Utvendig > Dører - balkong
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Spesialrom > 5 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Alle fastmonterte lamper
-Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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 ihht. sameiets vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Det er sentralanlegg for varmt vann. Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 762,- 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.

Fordelt på følgende måte:
Felleskostnader kr 4.686,-
Kabel-TV/Internett kr 477,-
Renter/Avdrag lån kr 2.599,-

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 7.762,- i mnd. Se punket om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 3.400 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

I henhold til protokoll for ekstraordinært årsmøte 24.02.2025, ble det godkjent at det skal skiftes fire heiser i sameiet, i henhold til tilbud kr. 11.000.000,- som er innhentet og kontrakt totalentreprise som er framforhandlet. Styret fikk fullmakt til å undertegne den framforhandlede kontrakt for totalentreprise. Sameiermøtet aksepterer at tidligere vedtatt prosjekter, brannvarsling og sykkelskur utsettes og at kr. 1.500.000 anvendes til finansiering av heiser. Det ble også vedtatt at sameiermøtet samtykker i at det kapitalinnkalles kr. 9.500.000 fra seksjonseierene fordelt etter sameiebrøken i henhold til fremlagt betalingsplan. Selger av den aktuelle seksjonen betaler kapitalinkallingen knyttet til heisprosjektet.

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 381 194,- pr. 31.12.2024

Lånebeløp: 23 607 950. Låneform: Annuitet Rentesats: 6,700%. Effektiv rente: 6,910%. Renteberegning: Etterskudd Kapitalisering: Ved forfall. Løpetid: 25 år. Innfrielses dato: 30.03.2049. Første forfall: 30.04.2024. Terminlengde: 1 mnd. Terminbeløp: 162 397. Terminomk.: 35.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024 er kr 381.194,-.
Andel felles formue pr. 31.12.2024 er kr. 65.272,-.

Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om seksjonens andel fellesgjeld og kapitalkostnader, i selskapets lån.

Fellesformue

Kr 65 272,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

REGNSKAP 2024

Sameiets inntekter ble kr. 5.870.100,- mot budsjettert kr. 5.838.796,. Driftskostnader ble kr. 946.255,- mot budsjettert kr. 4.221.307,-. Dette utgjorde et driftsresultat kr. 1.923.845,-.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2024 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT 2025

På årsmøtet 08.04.2025 la styret frem budsjettet for 2025. Budsjettet viser forventede inntekter på kr. 6.056.300,- og kostnader kr. 4.224.850,-. Dette vil gi et driftsresultat med kr. 1.831.450,-. Kostnadene er i all hovedsak justert for generell prisvekst (KPI) Forventet årsresultat etter finansposter vil utgjøre et overskudd med kr. 431.450.

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger:

- Oppgradering av heisene.
- Montering av felles brannvarslingsanlegg (vedtatt, men på vent).
- Bygge utendørs og låsbart sykkelskur med lading for el-sykkel (vedtatt, men på vent).
- Oppussing av oppganger, nye postkasser og ny belysning i oppganger (ønskes).

Tidligere vedlikehold:

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 (ferdig august 2020).
2019 Nye varmekabler utenfor inngangspart (ferdig des. 2019)
2019 Rør- og baderomsprosjekt (ferdig des. 2019).
2019 Ny takpapp på hele taket (ferdig sept. 2019).
2019 Bytte av kjellervinduer på kortsidene og mot Hammerstads gate (ferdig juni 2019).
2019 Byttet styringskort på 3 av 4 heiser.
2019 Kanalrens av ventilasjon.
2018-2019 Fasade- og balkongrehabilitering (ferdig juni 2019).
2018-2019 Oppgradert stigeledninger (ferdig sept. 2019).
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.
1999 Reparasjon av piper og tak.

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".

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger kun en uattestert ferdigattest for eiendommen fra mai 1936.

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

Det foreligger et approbasjonsdokument, dater 1994.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 29.09.2011.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 18.04.2012.
Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 07.09.2012.
Det foreligger ferdigattest for sanitæranlegg, datert 20.12.2019.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det gjøres oppmerksom om at byggetegningene ikke har navn på rom, og derfor vanskelig å si hva rommene er godkjent til og om det evt. foreligger noen avvik fra de originale tegningene. Ny eier vil ta over risikoen.

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 regulert til boligformål etter S-2255, datert 28.07.1977.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Hammerstads gate 21 A-D - Utskifting av fire heiser - Løpenummer 238, 239, 240 og 241
Saksnummer: 202551949 - Byggesak
Mottatt sak: 04.03.2025
Status: Tillatelse gitt

Hammerstads gate 21 - Rehabilitering av balkong
Saksnummer: 201815130 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2018
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Hammerstads gate 21 A - Endring i bærekonstruksjon
Saksnummer: 202104649 - Byggesak
Mottatt sak: 16.03.2021
Status: Tillatelse gitt

Kirkeveien 80 - 82 med flere - Riving og gjenoppbygging av 30 balkonger
Saksnummer: 202459369 - Byggesak
Mottatt sak: 29.08.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Åsaveien 22 - Oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 202553395 - Byggesak
Mottatt sak: 16.04.2025
Status: Mottatt søknad

Pågående plansaker i området:
Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201718902 - Reguleringssak
Mottatt sak: 18.12.2017

Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202453451 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2023

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/63/35:
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: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 16003/1000000
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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 340,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr 11.900,- (valgfritt) kr. 0,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium (valgfritt) kr. 0,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 7 800,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 020,-

Samlet skal selger betale kr. 192 950,- 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 3. juni 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hammerstads gate 21 B

Hammerstads gate 21B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

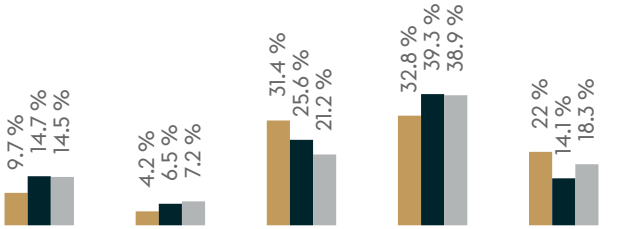
Offentlig transport

Majorstuen	**4 min**
Linje 1N, 25, 46	0.4 km
Majorstuen	**5 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset	**6 min**
Linje 11	0.5 km
Nationaltheatret stasjon	**6 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.5 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.8 km

Barnehager

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

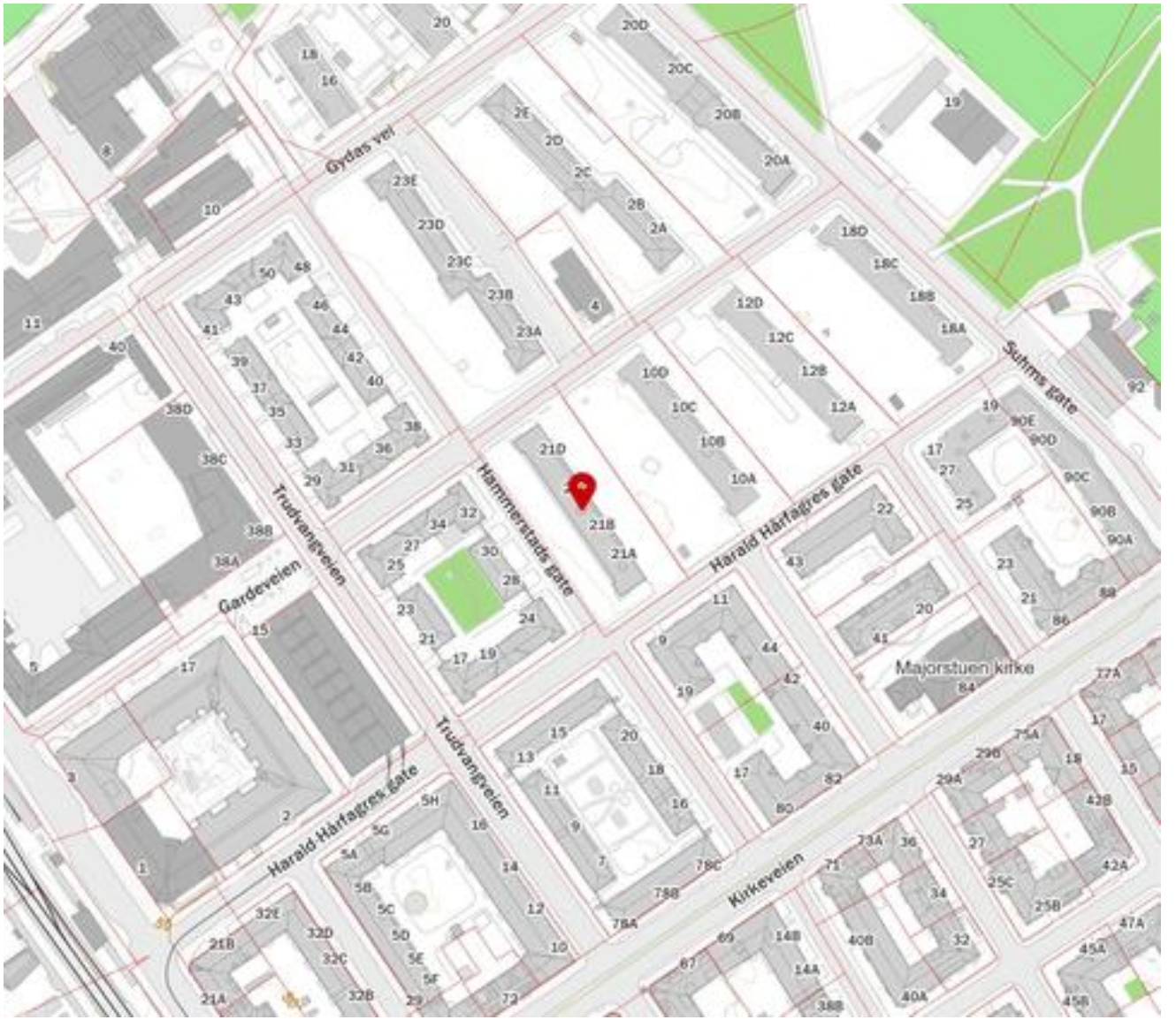
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— 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

Seksjonsleilighet
Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 63, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13743-1741 **Referansenummer:** JD3672

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Hammerstads gate 21 på Majorstua. Sameiet består av 64 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 4-roms leilighet i 5 etasje med adkomst via heis og felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue og 3 soverom. På kjøkken er det peis og utgang til balkong.
Attraktiv og lys leilighet med generelt god bruksstandard og takhøyde målt til 2,62 m i stua.
I 2019 ble bad, wc og balkonger renovert i regi av sameiet.
Innvendige overflater har moderat slitasje.
Vinduene i stue og kjøkken er eldre, på soverommene og kjøkken er det moderne vinduer.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt | Andre innvendige forhold | Varmtvannstank.
TG 2: Vinduer | Dør- balkong | Innvendige overflater | Etasjeskiller | Innvendige dører | Bad- sanitærutstyr og ventilasjon | Kjøkken-avtrekk | Wc-ventilasjon og gulv| Vannbåren varme | Elektrisk anlegg.
TG 3: Ingen.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Frittliggende boligblokk over 8 etasjer samt kjeller, oppført i 1937.
Det er personheis i oppgangen. (heisen er under rehabilitering)
Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.
Bærende vegger i betong og murverk av teglstein.
Fasader er utvendig etterisolert. Pussede og malte fasader.
Flat takkonstruksjon tekket med folie /membran el.

På soverommene er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004.
Stue og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.
På kjøkken er det malt balkongdør i tre med glassfelt.
Overbygget balkong på ca 10m2 med utgang fra kjøkken kjøkken.
Støpt overflatebehandlet dekke og murt brystning med toppbeslag
Levegger med frostet glass mot naboer.
Elektrisk markise, strømuttak og belysning montert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett i entré og soverom. Heltre gulvbord på kjøkken og stue.
Det er murvegger med malte og tapetserte flater
Himling i malt mur.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis på kjøkkenet.
Det er gnistfanger og felt med steinheller foran ildstedet.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glassfelt til ett soverom.
Porttelefon/internett/tv.
Garderobeskap i entré.
Diverse belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet og røropplegg ble renovert i regi av sameiet i 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av steinkompositt med underlimt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det er montert automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. Himling i malt mur.
Utstyrt med veggmontert toalett og hjørnemontert servant.
Varmekabler i gulvet.
Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på wc.
Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.
Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer.
Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.
Sikringsskap i oppgang.
Hovedsikring på 32 amperé
7 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.
Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjonsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

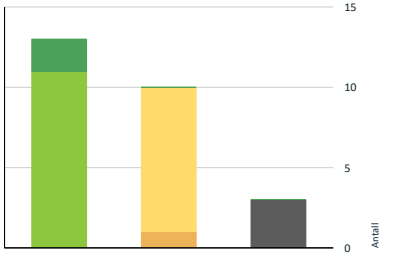
Kjøkkenet er flyttet til stue og tidligere kjøkken er i bruk som soverom.

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

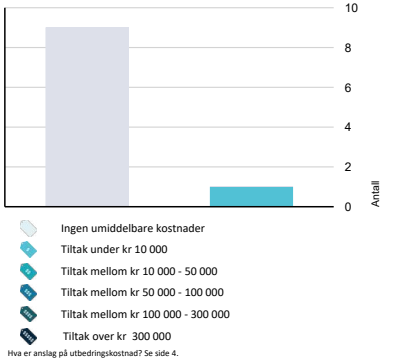
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold.
Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.
Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - stue** Gå til side
- **Utvendig > Dører - balkong** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 5 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
1937

UTVENDIG

Bygning generelt

TG IU

Frittliggende boligblokk over 8 etasjer samt kjeller, oppført i 1937.
Det er personheis i oppgangen. (heisen er under rehabilitering)
Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.
Bærende vegger i betong og murverk av teglstein.
Fasader er utvendig etterisolert. Pussede og malte fasader.
Flat takkonstruksjon tekket med folie /membran el.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vinduer

TG 1

På soverommene er det malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer - stue

TG 2

Stue og kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er snart 40 år gamle og har nedsatt tetthet og isoleringsevne i forhold til dagens krav.
Flere av vriderne er vanskelig å få i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av vinduene på et tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

TG 1

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

Dører - balkong

TG 2

På kjøkken er det malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren står litt skjevt i karmen og det blir en glippe mot toppen av døren.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Overbygget balkong på ca 10m2 med utgang fra kjøkken kjøkken.
Støpt overflatebehandlet dekke og murt brystning med toppbeslag
Levegger med frostet glass mot naboer.
Elektrisk markise, strømuttak og belysning montert.
Balkongene ble rehabilitert i 2019 i regi av sameiet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv med 1-stavs parkett i entré og soverom. Heltre gulvbord på kjøkken og stue.
Det er murvegger med malte og tapetserte flater
Himling i malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet i entré ved dør til stue har en solid knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk i gulvet må utbedres når det eventuelt legges nytt gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På kjøkkenet er det målt høydeforskjell på 20mm innenfor en avstand på 2 meter

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

TG 1

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe og åpen peis på kjøkkenet.
Det er gnistfanger og felt med steinheller foran ildstedet.
Forskriftsmessig avstand til brennbart materiale

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glassfelt til ett soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører til 2 soverom og mellom entré/stue har en del slitasje med merker og sår i overflater.
Enkelte subber litt på karm/terskel men er fungerende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik er kun av kosmetisk karakter. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

TG IU

Porttelefon/internett/tv.
Garderobeskap i entré.
Diverse belysning.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet og røropplegg ble renovert i regi av sameiet i 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk med klemring og ukjent type tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er flere mindre riss i servanten. (bilde)

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det må etableres en spalte i sisterne-kassen bak under wc så lekkasjevann kan renne fritt til sluk. Eventuelt kan det monteres waterguard på røropplegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

TG 2

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er krav til forsert avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke tillatt i sameiet å montere vifter for forsering av luft. Kostnad er derfor ikke beregnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med murvegger.
Det er søkt med Protimeter MMS2 fuktindikator på utsatte steder, det er ikke avdekket unormale verdier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av steinkompositt med underlimt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Det er montert automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke tillatt i sameiet å montere vifter for forsering av luft. Kostnad er derfor ikke beregnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

5 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. Himling i malt mur.
Utstyrt med veggmontert toalett og hjørnemontert servant.
Varmekabler i gulvet.
Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

Toalettrom og røropplegg ble renovert i regi av sameiet i 2019.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV-dokumentasjon

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Det er krav til forsert avtrekk fra toalettrommet.
Det er stedvis bom under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke tillatt i sameiet å montere vifter for forsering av luft. Kostnad er derfor ikke beregnet.
Toalettrommet fungerer med stedvis bom under flis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.
Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer.
Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

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

Rør og radiatorer er av eldre årgang.
Regulatorer er skiftet ut på et tidspunkt.

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

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i oppgang.
Hovedsikring på 32 amperé
7 kurser sikret med automatsikringer og jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Nåværende eier har benyttet registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Tidligere historikk er ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er benyttet elektriker i 2020 i forbindelse med flytting av kjøkkenet.
   Det er utført arbeider i 2019 i forbindelse med renovering av bad/wc i regi av sameiet

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det ble gjennomført el-tilsyn i 2024 og det ble avdekket noen mindre avvik.
   Gjenstående avvik er:
   "Gang-
   Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.
   Kommentar:
   Gjelder stikkontakt på vegg."

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det ble gjennomført el-tilsyn i 2024 med flere avvik. Avvikene er rettet bortsett fra ett punkt.





Tilstandsrapport



TG 0 **Brannteknisk forhold**

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

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

Røykvarsler montert og håndslukker tilgjengelig.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukningsapparatet var på service i 2024.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjonsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	96			96	10
Kjeller		6		6	
SUM	**96**	**6**			**10**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med seksjonen følger kjellerbod i garasje på 5,7m2
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet til stue og tidligere kjøkken er i bruk som soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2020: Flyttet og montert nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	96	6

Kommentar

Seksjonsleilighet	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Henrik Riis Tveter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	63		35	4070 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Hammerstads gate 21 B

Hjemmelshaver

Henrik Riis Tveter 1/2
Natascha Therese Riis Tveter 1/2

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21	16003 / 1000000	PHM FORVALTNING AS	975505596

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Majorstua.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc. i området

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 4 070 m²

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	2498756			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	27.05.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	27.05.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	20.12.2019	Bad og wc renovert	Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning		Forhold i sameiet	Gjennomgått	30	Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger	Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring	03.12.2024	Gjennomført el-tilsyn	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	03.12.2020	Dokumentasjon på arbeid på el-anlegg. Kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Gnr 46 - Bnr 63
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JD3672

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveter, Henrik Riis	9578-5999-4-1020760	2025-05-28 14:41:18
Dogger, Natascha T Riis	9578-5999-4-1817876	2025-05-28 19:29:28

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
28. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0337/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Natascha Riis Tveter, Henrik Riis Tveter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet i 2019, rett før vi flyttet inn. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet i 2019, rett før vi flyttet inn. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet i 2019, rett før vi flyttet inn. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

---

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: Oppussing av balkongene ble utført via sentralt prosjekt i sameiet før vi flyttet inn. Alle arbeider er gjort skikkelig og sakspapirer ligger i sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Fagmannen AS hjalp oss med alt elektrisk ifm. flytting av kjøkkenet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 16.4.2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet. Gjort med skikkelig firma og dokumenter ligger i sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Soilrør er tatt. Arbeid utført via sentralt prosjekt i sameiet. Alle sakspapirer ligger i sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært kontroll av ventilasjon ifm. peis og piper.

---

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: Det har vært mange store prosjekter på eiendommen ila. de siste årene og det meste er nå tatt. Nå pågår arbeidet med å bytte ut de gamle heisene. Arbeidet utføres av et profesjonelt selskap og prosjektet ledes av styret i sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: kjenner ikke til.

---

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

Beskriv: Balkongdøren vår er litt trekkfull, men det er så varmt på vinteren med sentralfyr, så vi har sett på det som ekstra lufting / ventilasjon.

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

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

Beskriv: Det er en gammel leilighet og det er skjevheter i gulvet.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Måling gjort av takstmann nå våren 2025.

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?
Ja

Beskriv: Viktig å være klar over at det pågår et heisprosjekt og at alle heisene i bygget skal byttes ut. Arbeidet i vår oppgang pågår nå og ny heis vil være på plass og operativ tentativt september 2025.

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

Eventuell kommentar: Alle store prosjekter i og rundt bygget er tatt.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0337/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Dogger, Natascha T Riis	2025-05-28	Tveter, Henrik Riis	2025-05-28

Identifikasjon: bankID Dogger, Natascha T Riis

Identifikasjon: bankID Tveter, Henrik Riis

SIGNICAT

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

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

Stabekk, 19.05.25

Boligopplysninger

Seksjon: 35
Boligselskap: SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21 **Bolignr.:** H0501
Adresse: Hammerstads gate 21 B, 0363 Oslo **Etasje:** 5.etg
Areal:
Eier(e): Natascha Dogger, Henrik Tveter

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686	4 686
Kabel-TV/Internett	477	477	477	477	477	477
Renter/Avdrag Lån	2 599	2 599	2 599	2 599	2 599	2 599
Total	7 762	7 762	7 762	7 762	7 762	7 762

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

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 eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld: kr 381 194,00 **Andre inntekter:** kr 1 974,00
Formue: kr 65 272,00 **Utgifter:** kr 25 278,00

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. (pt. Tillegg md. leie kr 200,-). For tildeling av p-plass se sameiets parkeringsvedtekter, send søknad til styret sammen med dato for skjøtet ved salg. Biloppstillingsplass følger ikke boligseksjonen. Leie av p-plassen avsluttes og styret overtar plassen snarest mulig.

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 fellekostnader 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 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- 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 08.04.2025 for Sameiet Hammerstads gate 21.

Møtested: Majorstuen Seniorarena , Slemdalsveien 3, Oslo
Tid: kl. 18:30

Vi oppfordrer alle til å møte kl.18:00 for oppmøteregistrering og sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

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 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap 2024 og budsjett 2025
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Ekstra godtgjørelse til styret
Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

Forslag til samlet vedtak
"Harald Tryti Rieber velges til møteleder og forretningsfører Pål Andreas Martin fører protokoll. Det velges en seksjonseier som signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2024 og budsjett 2025

REGNSKAP 2024
Sameiets inntekter ble kr 5 870 100 mot budsjettert kr 5 838 796. Driftskostnader ble kr 3 946 255 mot budsjettert kr 4 221 307. Dette utgjorde et driftsresultat kr 1 923 845.

- Årsresultat etter finansposter ble kr 467 684 mot budsjettert kr 67 489.
- Bankinnskudd etter årets slutt kr 3 714 280 mot fjoråret kr 3 925 833.
- Restgjeld på sameiets lån i Handelsbanken kr 23 328 795 og ble nedbetalt med avdrag kr 402 872.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2024 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT 2025
Til orientering legger styret fram budsjettet for 2025. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 6 056 300 og kostnader kr 4 224 850. Dette vil gi et driftsresultat med kr 1 831 450. Kostnadene er i all hovedsak justert for generell prisvekst (KPI) Forventet årsresultat etter finansposter vil utgjøre et overskudd med kr 431 450.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes i henhold til budsjett kr. 150 000 + arbeidsgiveravgift kr 21 150.

Sak 5: Ekstra godtgjørelse til styret

Styret ønsker herved å sette fram følgende forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det settes av kr. 150.000, - i regnskapet for 2025 som ekstra godtgjørelse til styret i forbindelse med planlegging og gjennomføring av heisprosjektet. Kr 50.000 vil være godtgjørelse for styret som har fungert i 2024/2025 og kr. 100.000, - vil være godtgjørelse for styret som har fungert i perioden 2025/2026.

Begrunnelse
I forbindelse med gjennomføring av andre store prosjekter i sameiet har det blitt avsatt en ekstra godtgjørelse til styret på kr.150.000,- Dette er en erkjennelse fra sameiet om at det er et stort arbeid knyttet til heisprosjektet som kommer i tillegg til koordinering av drift og det vanlige styrearbeidet. Dette omfatter alt fra vurdering om man skal gjennomføre et slikt stort prosjekt, hvilke alternativer og løsninger vi har, finne referanseprosjekter, finne rådgivere, gå gjennom kontrakter, klargjøre lokaler og områder som heismontørene kan benytte (rigg). Oppfølging i forhold til og krav både til offentlige myndigheter, konsulenter og heisleverandør. Svare på daglige henvendelser både fra beboere, heismontører under hele prosessen som vil vare i 12 måneder frem til sluttdokumentasjon prosjektet er godkjent og ferdigstilt.

Forslag til vedtak
"Ekstra godtgjørelse til styret kr 150 000 som beskrevet ovenfor godkjennes utbetalt. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg."

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

I styret skal det skal velges 3 styremedlemmer (2 år) og ett varamedlem (1 år)

Til valgkomiteen skal det velges 2 nye personer.

"Styret har foreløpig ikke mottatt forslag fra valgkomitéen på aktuelle kandidater til nye styreverv. De som ønsker et styreverv ber vennligst kontakte styret på e-post"

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:
Kandidater til **Valgkomiteen (1 år)**:

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2024

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte 5. juni 2024 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 2023) :	Kjetil Høgevold
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2023) :	Anne Kari Engelstad
Varamedlem	(valgt for 1 år i 2024) :	Kaja Mollerin

Valgkomiteen har bestått av: Siri Mæhle (H21C) og Andrea Herrfurth (H21D)

Styrets medlemmer består av 3 kvinner og 2 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.

REGNSKAP 2024

Sameiets inntekter ble kr 5 870 100 mot budsjettert kr 5 838 796. Driftskostnader ble kr 3 946 255 mot budsjettert kr 4 221 307. Dette utgjorde et driftsresultat kr 1 923 845.

- Årsresultat etter finansposter ble kr 467 684 mot budsjettert kr 67 489.
- Bankinnskudd etter årets slutt kr 3 714 280 mot fjoråret kr 3 925 833.
- Restgjeld på sameiets lån i Handelsbanken kr 23 328 795 og ble nedbetalt med avdrag kr 402 872.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2024 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT 2025

Til orientering legger styret fram budsjettet for 2025. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 6 056 300 og kostnader kr 4 224 850. Dette vil gi et driftsresultat med kr 1 831 450. Kostnadene er i all hovedsak justert for generell prisvekst (KPI) Forventet årsresultat etter finansposter vil utgjøre et overskudd med kr 431 450.

KOSTNADSUTVIKLING

Styringsrenten og generell prisvekst har økt kraftig. Det nevnes spesielt økte kommunale avgifter, strømkostnader og forsikring. Sameiet har en god likviditet, men det viktig 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 juni 2024 – april 2025

Møter
Styret har gjennomført 13 styremøter, vernerunde og flere arbeidsmøter. Vi har hatt flere møter knyttet til utskifting av heisene. I tillegg har vi hatt en rekke møter med leverandører, entreprenører, og kontraktsmøter.

Informasjon /Kommunikasjon
Det er jevnlig distribuert informasjonsbrev via e-post og papirkopi i postkassen til seksjonseiere og leietagere med informasjon om daglig drift, renhold, vedlikehold, HMS og internkontroll. Det har i tillegg blitt slått opp informasjon på oppslagstavlene i alle oppgangene, i heiser og papirkopi i postkasser til de som har bedt om dette.

Seksjonseiere har nå fått adgang til beboerportalen via nabonett.no. Portalen har oversikt over Sameiets kontakter, vedtekter, husordensregler, dokumenter og faktura for felleskostnader for hele inneværende år samt de siste årene.

Parkering
Det er fremdeles ventetid på fast parkeringsplass. Det er nå 12 av parkeringsplassene som benytter sameiets EL-bil-anlegg. Dette fungerer nå meget bra. Vi har hatt utfordring med fremmed-parkering, mangel på bruk av parkeringsbevis i bilruten samt parkering på gjesteparkeringsplassene over natten. Styret har derfor besluttet at vi nå skal benytte et parkeringsselskap som skal bistå og overholde parkerings arbeidet uten kostnader for oss.

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2024

Vedlikehold - dugnad i kjeller og kjellerboder
Styret har rutiner for vedlikehold både i sameiets hage, inngangsparti og gårdsplass som krever regelmessig ettersyn. Beboere minnes ofte på at det i fellesarealene ikke skal være plassert private eiendeler eller søppelposer. Dette vanskeliggjør rengjøring av gulv og visuell inspeksjon av ytterveggene.

Det bestilles avfallskontainer en gang i året som står noen dager slik at godkjent avfall kan kastes.

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
Ekstraordinært årsmøte har vedtatt at heisene skiftes ut med oppstart våren 2025.

Ventilasjon
Styret har arbeidet videre med å forbedre ventilasjonen i bygget. Ventilasjonen i bygget baserer seg på naturlig oppdrift.

Ventilasjonen i alle leilighetene bør også bedres og det er opp til den enkelte seksjonseier å ta ansvar for dette. Eksisterende lufteluker må 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 gårdsplass åpne samt luftekanal til tak. Hver enkelt leilighet har egen luftekanal til tak. Baderomsdøren skal også ha åpning nede for å sikre lufting.

I kjelleren har vi blitt anbefalt å åpne tidligere gjenmurte vinduer mot gårdsplassen og 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 fra seksjonseierne er å sikre tilstrekkelig innluft gjennom spalter over vinduene i alle rom og lufteluker på originalt kjøkken hele året. Uten tilstrekkelig trekk fungerer ikke skorsteinene. Brann- og redningsetaten har hatt tilsyn i alle seksjoner og fellesareal uten å finne vesentlige feil.

Hagen/uteareal
Sameiet har samarbeid med arborist som i vinter har beskåret hagens trær, syke trær er felt og det gir mulighet for beplantning av nye trær på eiendommen senere.
Gjennom året vedlikeholdes uteareal av gartner etter fast frekvens som følger årstidene med kalking, gjødsling, luking og gressklipping. Hageavfall blir kjørt bort.

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 sendes ut årlig. Sameiets HMS-håndbok er godkjent. Årlig vernerunde er avholdt før årsmøtet 2025.

Brannsikkerhet i sameiet handler om mer enn bare røykvarslere og slokkeutstyr – det krever en helhetlig tilnærming for å sikre tryggheten til alle beboere. 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 seksjonseiere om å gjennomføre el-kontroll av det elektriske anlegget i sin boligseksjon etter NEK 405-2 FG.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar
Eldre radiatorer, termostater, vinduer og 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 eventuelt arbeidet starter, for å få nødvendig informasjon.

Andre aktiviteter
Informasjon til nye seksjonseiere og leietagere
Nye seksjonseiere og leietakere får tilsendt velkomstbrev med husordensregler, vedtekter, retningslinjer for fellesvaskeriet, vedlikeholdsinstruks for brannbalkong samt informasjon om parkering og krav til parkeringskort på eiendommen. Vi inviterer også til informasjon for å bli kjent med styret og bygget.

Åpen kjeller
Styret inviterer alle beboere, gjennom regelmessige informasjonsbrev til "åpen kjeller". Vi ønsker at beboere skal være godt kjent i egen kjeller i tilfelle vannlekkasjer eller andre nød- eller beredskapssituasjoner. Det er viktig med gjennomgang av plassering av stoppekraner for vann og sentralvarme til leilighetene. Dette er et ledd i styrets HMS-arbeid.

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, 20. mars 2025
Styret, Sameiet Hammerstads gate 21

Jeanette Førland

Johan Kjetil Høgevold

Sverre Harvei

Anne Kari Engelstad

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2024

Vedlikehold og rehabilitering Sameiet Hammerstads gate 21: 2012-2024

2024	Inngangsparti x 8 nye downlights tilkoblet Astrour	
2024	Ny elektrisk tilførsel fra oppgang A/B til 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

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21

STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2024

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 Hammerstads gate 21 - Styrets årsbretning 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Engelstad, Anne Kari	**2025-03-25**	**Førland, Jeanette S**	**2025-03-25**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Engelstad, Anne Kari		bankID Førland, Jeanette S	
Harvei, Sverre Andre	**2025-03-25**	**Høgevold, Johan Kjetil**	**2025-03-25**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Harvei, Sverre Andre		bankID Høgevold, Johan Kjetil	

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

Sameiet Hammerstadsgate 21

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Hammerstadsgate 21

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		3 323 772	3 130 032	3 323 808	3 514 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		364 480	357 632	364 480	366 300
Inntekter renter/ avdrag lån		1 956 508	1 771 406	1 956 508	1 950 000
Andre inntekter	1	225 340	299 247	194 000	226 000
Sum inntekter		**5 870 100**	**5 558 317**	**5 838 796**	**6 056 300**
Kostnader					
Lønn	2	144 267	139 658	144 207	171 150
Kommunale avgifter		567 906	485 405	640 000	700 000
Strøm og varme	3	1 076 956	1 192 339	1 340 000	1 376 000
TV og bredbånd		367 142	363 133	375 000	366 300
Andre driftskostnader	4	185 890	51 534	54 500	130 400
Vaktmester og renhold	5	294 206	355 086	342 000	338 500
Reparasjon og vedlikehold	6	691 019	558 398	555 000	505 000
Prosjekter	7	197 800	245 806	300 000	200 000
Honorarer	8	125 008	100 014	147 000	119 000
Forsikring		272 310	254 972	300 000	285 000
Andre kostnader		23 750	10 287	23 600	33 500
Sum kostnader		**3 946 255**	**3 756 633**	**4 221 307**	**4 224 850**
Driftsresultat		**1 923 845**	**1 801 684**	**1 617 489**	**1 831 450**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		123 358	17 928	50 000	100 000
Finanskostnader		1 579 519	1 392 846	1 600 000	1 500 000
Sum finans	**9**	**-1 456 161**	**-1 374 918**	**-1 550 000**	**-1 400 000**
Resultat		**467 684**	**426 766**	**67 489**	**431 450**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		200	9 359
Forskuddsbetalte kostnader		364 280	351 345
Sum fordringer		**364 480**	**360 704**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	**3 714 280**	**3 925 833**
Sum omløpsmidler		**4 078 760**	**4 286 537**
Sum eiendeler		**4 078 760**	**4 286 537**

Sameiet Hammerstadsgate 21

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	11	-20 210 577	-20 210 577
Årets resultat		467 684	0
Sum egenkapital		**-19 742 892**	**-20 210 577**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	23 328 795	23 731 667
Sum langsiktig gjeld		**23 328 795**	**23 731 667**
Leverandørgjeld		265 356	470 882
Påløpte renter	13	1 516	1 703
Påløpte kostnader	13	158 160	226 740
Annen kortsiktig gjeld	13	67 825	66 121
Sum kortsiktig gjeld		**492 857**	**765 446**
Sum egenkapital og gjeld		**4 078 760**	**4 286 537**

OSLO, 31.12.2024
Sameiet Hammerstadsgate 21

Jeanette Søraard Førland
Styreleder

Sverre Andre Harvei
Styremedlem

Johan Kjetil Høgevold
Styremedlem

Anne Kari Engelstad
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.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstra kapitalinnkreving	0	88 192	0	0
Vaskeri	16 888	16 200	14 000	16 000
Parkeringsplass	183 650	184 300	180 000	174 000
Refusjoner skade	0	2 755	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	0	7 800	0	0
Refusjon ladestrøm	24 802	0	0	36 000
Sum andre inntekter	**225 340**	**299 247**	**194 000**	**226 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	126 439	122 400	126 439	150 000
Arbeidsgiveravgift	17 828	17 258	17 768	21 150
Sum lønnskostnader	**144 267**	**139 658**	**144 207**	**171 150**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 126 439. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lys og strøm annet	85 908	98 186	140 000	140 000
Fjernvarme	960 290	1 094 154	1 200 000	1 200 000
Strøm ladestasjoner	30 758	0	0	36 000
Sum strøm og varme	**1 076 956**	**1 192 339**	**1 340 000**	**1 376 000**

Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Serviceavtaler	103 679	0	0	35 000
Styreportal	17 750	13 511	18 500	18 400
Overvåking og vakttjenester	25 493	0	0	25 000
Internkontroll	3 920	0	0	12 000
Kontorrekvisita	4 587	11 894	10 000	3 000
Mobiltelefon	7 654	3 230	4 000	8 000
Alarmtelefon heis	4 315	3 715	4 000	4 000
Styremøter	6 635	6 869	12 000	12 000
Bank og kortgebyrer	11 857	12 316	6 000	13 000
Sum andre kostnader	**185 890**	**51 534**	**54 500**	**130 400**

Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	141 780	134 665	145 000	150 000
Matteleie	11 010	13 496	14 500	15 000
Renhold tillegg	0	199	0	3 000
Avfall og deponikostnader	19 948	5 212	15 000	15 000
Snørydding/strøing/feiing	0	50 393	20 000	0
Skadedyrkontroll	468	11 354	7 500	5 500
Vaktmestertjenester	121 000	139 768	140 000	150 000
Sum vaktmester og renhold	**294 206**	**355 086**	**342 000**	**338 500**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygninger	64 000	0	25 000	0
Vedlikehold utendørs	203 191	310 869	160 000	160 000
Vedlikehold balkonger	0	23 557	0	30 000
Vedlikehold kjeller	13 340	16 625	0	0
Vedlikehold elektrisk	254 080	28 652	50 000	25 000
Vedlikehold brannteknisk	898	0	0	0
Vedlikehold dører/låser	47 128	33 170	40 000	40 000
Vedlikehold vann/avløp	15 196	0	25 000	25 000
Vedlikehold vaskeri	6 126	26 404	15 000	15 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	20 000	20 000
Vedlikehold fjernvarme	23 621	31 751	40 000	40 000
Vedlikehold heis	63 439	87 369	150 000	150 000
Vedlikehold annet	0	0	30 000	0
Sum vedlikehold	**691 019**	**558 398**	**555 000**	**505 000**

Note 7 Note prosjekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Prosjekt Peis og ventilasjon	54 400	0	100 000	100 000
Prosjekt Etterisolering	0	245 806	200 000	0
Prosjekt Ventilasjon kjeller	0	0	0	100 000
Prosjekt Heis rehabilitering	143 400	0	0	0
Sum prosjekter	**197 800**	**245 806**	**300 000**	**200 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	17 443	12 533	15 000	18 000
Forretningsførsel fast	77 190	74 185	76 000	80 000
Forretningsførsel diverse	5 544	2 475	6 000	6 000
Honorar konsulenter	0	2 822	50 000	0
Honorar byggteknisk	24 831	8 000	0	15 000
Sum honorar	**125 008**	**100 014**	**147 000**	**119 000**

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

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt felleskostnader	826	362	0	0
Renteinntekter bank	122 532	17 566	50 000	100 000
Sum finansinntekter	**123 358**	**17 928**	**50 000**	**100 000**
Renter/omk. Handelsbanken	1 579 519	1 082 806	1 600 000	1 500 000
Renter/omk. lån OBOS	0	310 040	0	0
Sum finanskostnader	**1 579 519**	**1 392 846**	**1 600 000**	**1 500 000**
Sum finans	**-1 456 161**	**-1 374 918**	**-1 550 000**	**-1 400 000**

Note 10 Bankinnskudd
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Handelsbanken:
Driftskonto kr. 371 805 - Kapitalkonto kr. 3 342 443 - Skattetrekkskonto kr. 32

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-20 210 577	-20 637 342
Årets resultat	467 684	426 766
Egenkapital 31.12	**-19 742 892**	**-20 210 577**

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 12 Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.24: nominell 6,6%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2023 (refinansiering)	24 003 694	
Nedbetalt 2023	272 027	
Nedbetalt i år	402 872	
Lånesaldo 31.12		23 328 795
Beregnet innfrielsesdato: 31.03.2049		
Sum langsiktig gjeld		**23 328 795**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**21 330 000**	

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	1 516	1 703
Annen påløpt kostnad	158 160	226 740
Forskudd felleskostnader	67 825	66 121
Sum annen kortsiktig gjeld	**227 501**	**294 564**

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**3 521 090**	**3 481 178**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	467 684	426 766
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-402 872	-386 853
B. Årets endring i disponible midler	64 812	47 713
C. Disponible midler 31.12	**3 585 903**	**3 521 090**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

Sameiet Hammerstads gate 21 - Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Høgevold, Johan Kjetil	2025-03-14	Engelstad, Anne Kari	2025-03-14
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Høgevold, Johan Kjetil		bankID Engelstad, Anne Kari	
Navn	Dato	Navn	Dato
Harvei, Sverre Andre	2025-03-14	Førland, Jeanette S	2025-03-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Harvei, Sverre Andre		bankID Førland, Jeanette S	

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hammerstadsgate 21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Penneo Dokumentnøkkel: YI76J-JIEMU-Q71UVE-QFX0Z-DD845-2O422

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YI76J-JIEMU-Q71UVE-QFX0Z-DD845-2O422

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 07:14:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YJ76J-IJEMU-Q71VE-QFXQZ-DD845-2O422

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

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

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

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

Sameiet Hammerstads gate 21

Protokoll for ordinært årsmøte 08.04.2025

Sted: Majorstuen Seniorarena , Slemdalsveien 3, Oslo
25 av 64 mulige stemmegivere var representert.
20 deltok fysisk, 5 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Forslag til samlet vedtak - Enstemmig vedtatt

"Harald Tryti Rieber velges til møteleder og forretningsfører Pål Andreas Martin fører protokoll. Einar Bache Nilsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap 2024 og budsjett 2025

REGNSKAP 2024
Sameiets inntekter ble kr 5 870 100 mot budsjettert kr 5 838 796. Driftskostnader ble kr 3 946 255 mot budsjettert kr 4 221 307. Dette utgjorde et driftsresultat kr 1 923 845.

- Årsresultat etter finansposter ble kr 467 684 mot budsjettert kr 67 489.
- Bankinnskudd etter årets slutt kr 3 714 280 mot fjoråret kr 3 925 833.
- Restgjeld på sameiets lån i Handelsbanken kr 23 328 795 og ble nedbetalt med avdrag kr 402 872.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2024 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT 2025
Til orientering legger styret fram budsjettet for 2025. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 6 056 300 og kostnader kr 4 224 850. Dette vil gi et driftsresultat med kr 1 831 450. Kostnadene er i all hovedsak justert for generell prisvekst (KPI) Forventet årsresultat etter finansposter vil utgjøre et overskudd med kr 431 450.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes i henhold til budsjett kr. 150 000 + arbeidsgiveravgift kr 21 150.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Ekstra godtgjørelse til styret

Styret ønsker herved å sette fram følgende forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det settes av kr. 150.000, - i regnskapet for 2025 som ekstra godtgjørelse til styret i forbindelse med planlegging og gjennomføring av heisprosjektet. Kr 50.000 vil være godtgjørelse for styret som har fungert i 2024/2025 og kr. 100.000, - vil være godtgjørelse for styret som har fungert i perioden 2025/2026.

Begrunnelse
I forbindelse med gjennomføring av andre store prosjekter i sameiet har det blitt avsatt en

ekstra godtgjørelse til styret på kr.150.000,- Dette er en erkjennelse fra sameiet om at det er et stort arbeid knyttet til heisprosjektet som kommer i tillegg til koordinering av drift og det vanlige styrearbeidet. Dette omfatter alt fra vurdering om man skal gjennomføre et slikt stort prosjekt, hvilke alternativer og løsninger vi har, finne referanseprosjekter, finne rådgivere, gå gjennom kontrakter, klargjøre lokaler og områder som heismontørene kan benytte (rigg). Oppfølging i forhold til og krav både til offentlige myndigheter, konsulenter og heisleverandør. Svare på daglige henvendelser både fra beboere, heismontører under hele prosessen som vil vare i 12 måneder frem til sluttdokumentasjon prosjektet er godkjent og ferdigstilt.

Forslag til vedtak - Enstemmig vedtatt

"Ekstra godtgjørelse til styret kr 150 000 som beskrevet ovenfor godkjennes utbetalt. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg."

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

I styret skal det skal velges 3 styremedlemmer (2 år) og ett varamedlem (1 år)

Til valgkomiteen skal det velges 2 nye personer.

"Styret har foreløpig ikke mottatt forslag fra valgkomitéen på aktuelle kandidater til nye styreverv. De som ønsker et styreverv ber vennligst kontakte styret på e-post"

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Kjetil Høgevold	1. valg - enstemmig valgt
Anne Sofie Gjestrum	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Einar Bache Nilsen	enstemmig valgt

Valgkomiteen (1 år) (2 posisjoner)

Henrik Tveter	1. valg - enstemmig valgt
Kaja Schjerven Mollerin	2. valg - enstemmig valgt

Vladimir Nikolaev Martiov/Zelina Sannum fra seksjon 30 sa seg villig til å hjelpe styret med diverse oppgaver hvis nødvendig.

Ordinært årsmøte 08.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Rieber, Harald Tryti	2025-04-08	Nilsen, Einar Bache	2025-04-08

Identifikasjon

bankID Rieber, Harald Tryti

Identifikasjon

bankID Nilsen, Einar Bache

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 05.06 2024

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.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(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 seksjons-eiere 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 seksjonerings-vedtak, 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 05.06.2024

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.

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.

REGLER FOR BRUK AV FELLESVASKERIET

Revidert 12/2023 Nye priser 01.01.2024

Bestilling av vasketid

- Fellesvaskeriet for beboere i Sameiet Hammerstadsgt. 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.
- Bruker av vaskeriet **skal feste en hengelås med påført seksjons nr. på vaskeritavlen for den aktuelle tidsperioden**. Ønsket vaskeperiode skal kun markeres med hengelås og den skal henge oppe så lenge vask og tørk pågår.
- Hengelåser som mangler seksjons nr. og som ikke er tatt ned etter endt vaskeperiode vil bli fjernet av Styret.
- Det skal ikke reserveres vaskeperiode lenger frem i tid enn 14 dager, og det er ikke tillatt å reservere mer enn en vaskeperiode av gangen pr. leilighet.
- Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt med barn eller husdyr i fellesvaskeriet. **Det er heller ikke tillatt å bruke maskinene til vask og tørk av tepper til husdyr fordi det kan frembringe allergiske reaksjoner. Vaskeriet er kun til vask av tøy.**

Åpningstider

Mandag – Fredag: 07:00-10:00 10:00-13:00 13:00-16:00 16:00-19:00 19:00-22:00
Siste start av vaskemaskin er kl. 21:00

Lørdag: 07:00-10:00 10:00-13:00 13:00-16:00 16:00-19:00 ----------
Siste start av vaskemaskin er kl. 18:00

Søndag og helligdager: Stengt
Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet utenom ovennevnte tider.

Brukerveiledning

- Bruksanvisning for vaskemaskin og tørketrommel skal følges. Bruksanvisningen er festet på maskinen. Vaskemaskinens kapasitet er 6,5 kg tørt tøy. Ved vask av store plagg må ikke maskinens kapasitet overskrides.
- Oppdages det feil på maskiner i fellesvaskeriet skal Styret kontaktes på tlf. 95122121 Er feilen av en slik art at maskinen ikke kan brukes skal den merkes tydelig med «i ustand» for å varsle andre. Styret bestiller service.

Tørking av tøy

- Tøy til tørk skal merkes med navn ved å feste en lapp med en klype på tøyet.
- Klær som henger i tørkerommet, skal fjernes når det er tørt for å gi plass til neste bruker.
- For å utnytte tørkerommet maksimalt bør små plagg henges på de løse tørkestativene og store plagg på de fastmonterte snorene.
- Vaskeriet skal ikke benyttes til oppbevaring av vaskemidler eller annet.

Klargjøring av vaskeriet etter bruk
Før vaskeriet forlates skal du gjøre følgende:

- Vask og tørk av såpekopp, toppen av maskinen og rester av vann fra vaskemaskin.
- Vask, fei og tørk av gulvet. Fjern lo fra filteret i tørketrommel ved bruk av børste.
- Lukk kjellerdører og slå av lyset.

FORLAT FELLESVASKERIET SLIK DU ØNSKER Å FINNE DET

SLÅ AV LYS I VASKERIET OG KJELLEREN!

Retningslinjer for hagen – Sameiet Hammerstads gate 21

Hagen vår er fin ressurs for boligsameiet Hammerstads gate 21. Den er et privat grøntområde som kan benyttes av beboerne og våre gjester.

1. Som en hovedregel holdes portene låst.

2. Det er ingen faste åpningstider i hagen, men også i hagen gjelder det at det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00, slik det står i husordensreglene. Det er hyggelig med liv og aktivitet i hagen, men det er viktig å vise hensyn. Unngå overdreven festing og unødig støy.

3. Det er lov å grille i hagen på fastmontert fellesgrill. Engangsgrill er ikke ønskelig.

4. Det er lov å ha med hund i hagen. Hunden skal være godt luftet før den tas med inn i hagen og må ikke være til sjenanse for andre beboere. Husk at enkelte beboere kan være allergiske/redd for hund.

5. Det er viktig å holde hagen fri for søppel og sigarettsneiper. Det er ikke ønskelig at personlige eiendeler legges igjen i hagen.

6. Styret har ansvar for vedlikehold og nyinnkjøp av beplantning, og det settes av midler til en gartneravtale. Det er også fint om beboerne kan delta i vedlikehold, f.eks. ved vanning, luking i bed etc. Styret tar initiativ til dugnader i hagen.

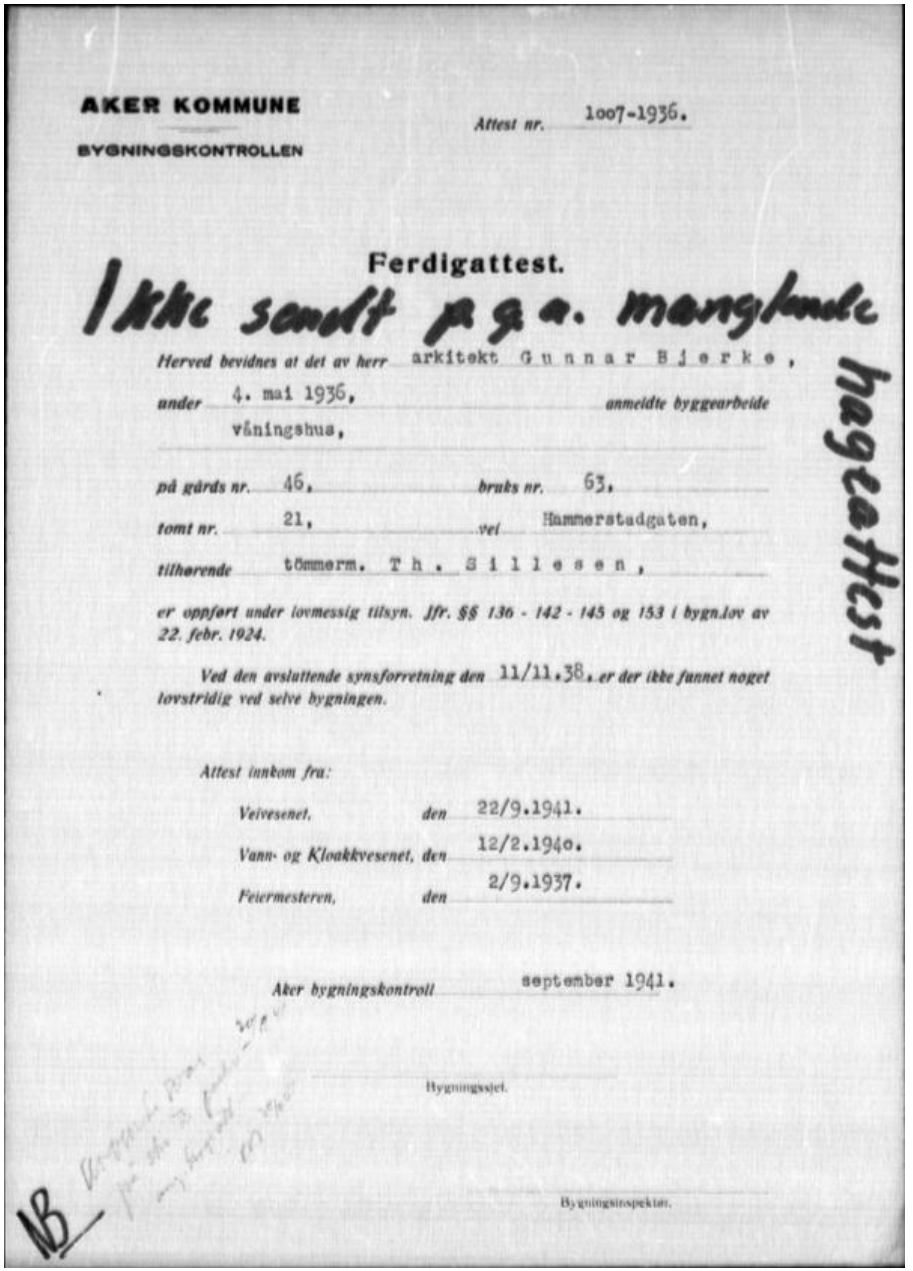
7. Styret har ansvar for innkjøp av hagemøbler. Hver enkelt bruker av hagen har ansvar for å holde det rent og pent rundt hagemøblene.

8. Hagen har viktig sosial funksjon, og det er fint om styret tar initiativ til en årlig sammenkomst i hagen.

Styret,
Sameiet Hammerstads gate 21

Oslo, 02.06.2021

.



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1007-1936.

Ferdigattest.

Ikke sendt p.g.a. manglende hegnattest

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Gunnar Bjerke,

under 4. mai 1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 46, *bruks nr.* 63,

tomt nr. 21, *ved* Hammerstadgaten,

tilhørende tømmerm. Th. Sillesen,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 11/11.38. *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 22/9.1941.

Vann- og Kloakkvesenet, den 12/2.1940.

Feiermesteren, den 2/9.1937.

Aker bygningskontroll september 1941.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

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

Oslo bad AS
Håkons vei 21
1470 LØRENSKOG

Dato: 18.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116565-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 21B	Eiendom:	46/63
Tiltakshaver:	Svein Harald Johansen	Adresse:	Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO
Søker:	Oslo bad AS	Adresse:	Håkons vei 21, 1470 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 21 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.03.2012.

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 18.04.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Svein Harald Johansen, Hammerstads gate 21 B, 0363 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 20.12.2019

Deres ref.: TORSTEIN SELLEREITE | Vår ref.: 201908151-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 21 A-D	Eiendom:	46/63/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21	Adresse:	c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Ferdigattest – Hammerstads gate 21 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sanitæranlegg, mottatt 10.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

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

HJELPEMIDDEL

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* Kan ikke ses fra VG-innsyn/ortofoto

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

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

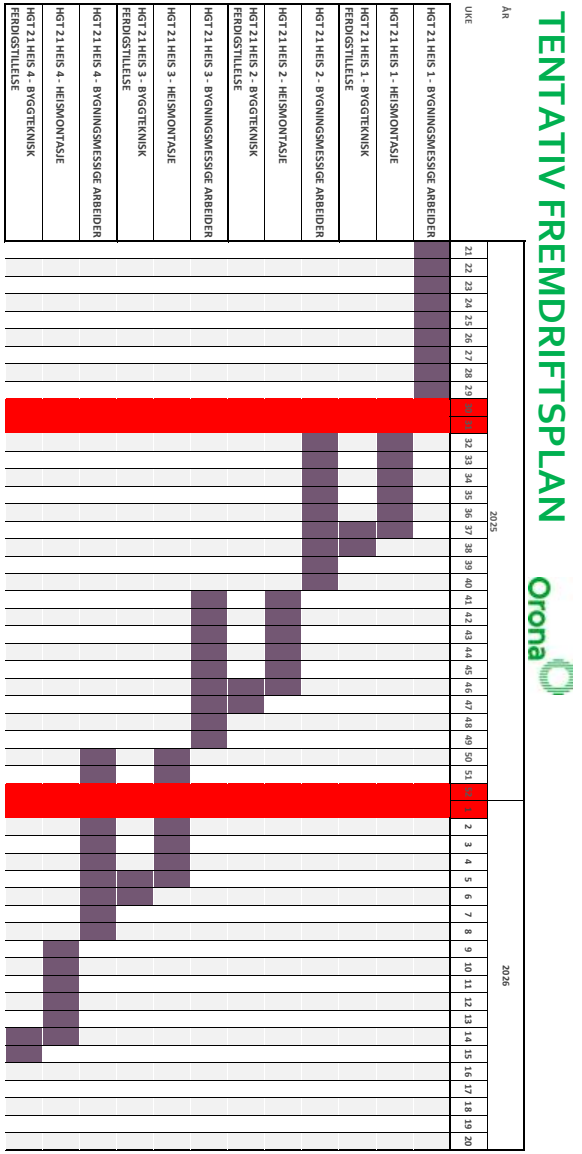


Heis oppgang A og B



Heis oppgang C og D





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)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0337/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 21 B 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 63, snr 35 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no