NORDVIK

Hammerstads gate 23A

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Hammerstads gate 23A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 4-roms i 6.etg med god standard | Sydvestvendt balkong på ca. 11 kvm | Heis | Peis | Fyring og varmtvann inkl. |

Prisantydning	**11 200 000,-**
Omkostninger	**281 380,-**
Totalpris	**11 481 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 151,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

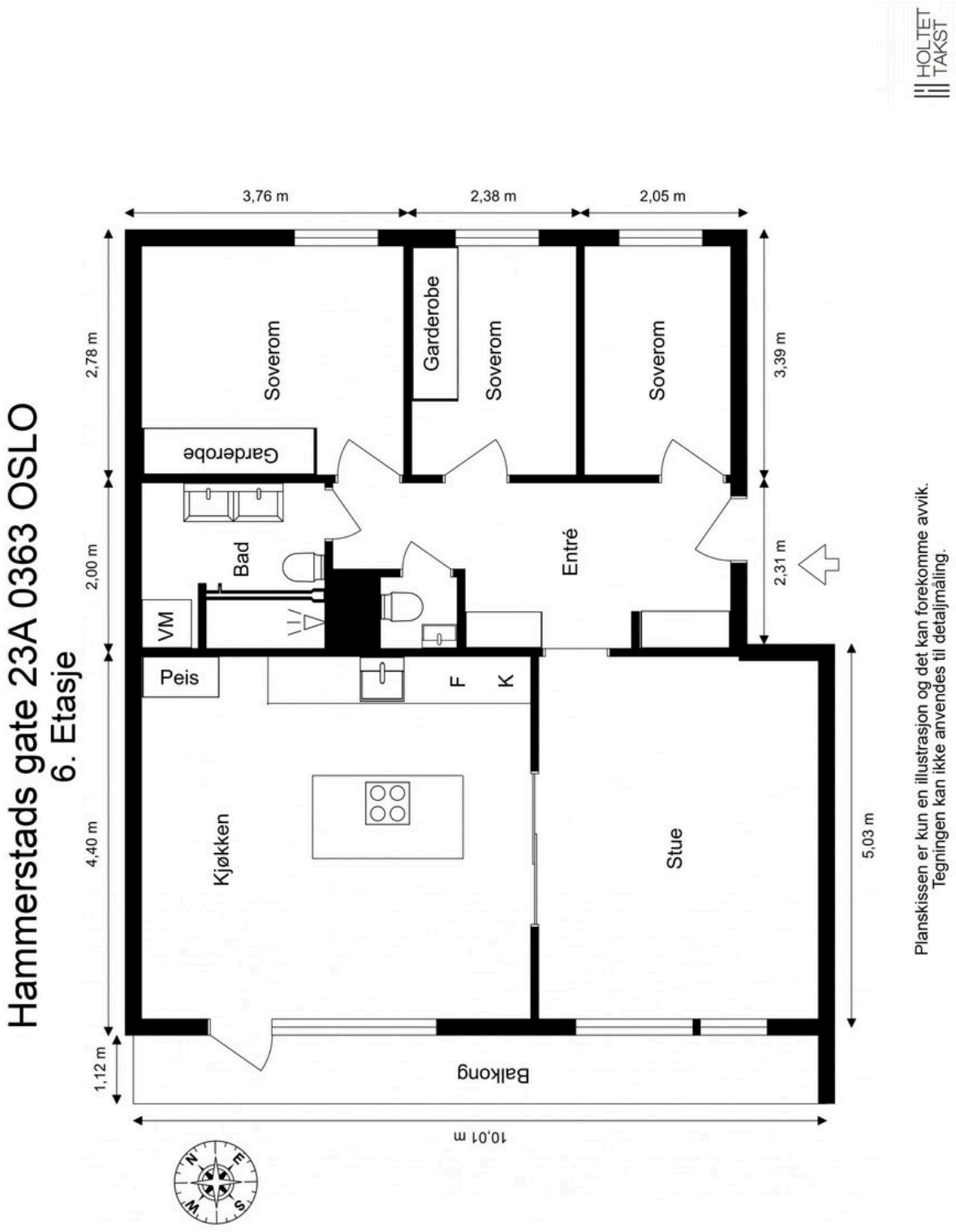
Velkommen til Hammerstads gate 23A - En stilren 4-roms leilighet beliggende på attraktive Marienlyst. Her har man alt av fasiliteter og servicetilbud rett utenfor døren, samt et rikt rekreasjons- og kollektivtilbud. Etter en kort spasertur befinner man seg midt i Majorstukrysset!

Kort fortalt:

- Innholdsrik 4-roms i 6 etg. med enkel adkomst via heis
- God planløsning med lyse og luftige rom
- Solrik sydvestvendt balkong
- Nytt baderom og toalett 2018
- Nytt kjøkken 2019 med peisovn
- Vinduer byttet i 2023
- Fjernvarme og varmtvann inkl.
- Mulighet for leie av p-plass etter venteliste
- Kun et steinkast fra Universitetet på Blindern!
- Parker/grøntareal utenfor døren!
- Alt av servicetilbud, barnehager, kollektiv og fasiliteter i umiddelbar nærhet

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm






NELSON MANDELA
NORGES 11 FJELLTOPPER


Miele













19902878567774




















Tour de France
1925


BABAR
Les Bicyclettes


LOUISIANA






PERSONHEIS







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0455/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hammerstads gate 23A, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 72, snr 52 i Oslo kommune

Selgere
Aase Rangnes Seeberg
Jørgen Ibsen Brynildsrud

Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
280 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
281 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
294 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 481 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 494 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, stue, spisestue/kjøkken, bad, toalett og 3 soverom.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Entré, stue, kjøkken, bad, toalett og 3 soverom.

Èn kjellerbod på ca. 5 kvm. i tillegg er det et skiskap på 1 kvm, sykkelbod og fellesvaskeri.

Parkering
Det er totalt 43 parkeringsplasser i sameiet, hvor 1 plass disponeres som korttids -"utlånsplass" i forbindelse med vedlikeholdsarbeid eller oppussing.
Totalt p.t er det 4 stykk på venteliste ifølge styret. Plasser tildeles etter ansiennitet i sameiet. Normal ventetid er 1-3 år. Prisen er 440 kr/mnd. Det er ikke tilrettelagt for lading av elbil.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

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

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

Modernisering og påkostninger
- Lagt nytt gulv og nye gulvlister 2022
- Diverse nye stikkontakter 2022
- Malt alle overflater 2022
- Nytt vindu og balkongdør på kjøkken 2023
- Nye fliser på vegg ved kjøkkenet og lagt opp nye stikkontakter 2025
- Bygget integrerte skap på alle soverom 2022
- Ny solskjerming på alle soverom 2022
- Utbedring av balkongdekke i 7.etg/tak over balkong gjennomføres i regi av sameiet ila høsten 2026
- Oppussing av alle oppganger i regi av sameiet gjennomført 2025/2026

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Tidligere eier fikk rehabilitert bad og gjestetoalett. Bademiljø utførte arbeidet i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk rehabilitert bad og gjestetoalett. Bademiljø utførte arbeidet i 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oversendt dokumentasjon fra Bademiljø.

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: Sameiet fikk utbedret fuktskade på balkonggulv og balkong i etasjen over (7etg.). Sameiet skal utbedre skader i balkongtaket (over denne leilighetens balkong) ila. sommeren/høsten 2026. Sameiet dekker alle kostnader ved utbedringen.

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: Tidligere eier fikk utført arbeid på det elektriske anlegget på kjøkken og bad av Rett elektro. Nåværende eier har fått utført diverse arbeid på det elektriske anlegget (stikkontakter, nye termostater på bad og gjestetoalett, bryter til taklampe på soverom, ny kursfortegnelse i sikringsskapet) av Oslo Electro Company.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja - Beskriv: Liten avskalling i en flis på badet, utenfor våtsonen i "vaskemaskinnisje". Skaden har kun estetiske konsekvenser.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja - Beskriv: Det er fuktskader i balkongtaket over balkongen tilhørende denne seksjonen som skal utbedres i regi av sameiet ila sommeren/høsten 2026.

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 i forbindelse ved takstrapport i 2025 på 99 kvm i tillegg til bod og skap i kjeller. Tilsvarende måling gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av takstrapport i 2022.

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

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Leilighet på totalt 99kvm + kjellerbod på 5kvm, med beliggenhet i 6 etasje. Bygningen ble oppført i 1938.

UTVENDIG
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2023. Leiligheten har malt hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2023. Fra kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 11 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med malt overflate og rekkverk i malt betong.

INNVENDIG
Gulv: Parkett og fliser. Vegger: Malte plater og malt betong. Tak: Malte plater og malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har kaminpeis plassert på kjøkkenet. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

BAD
Badet er pusset opp i 2018 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin

og tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet har en avtrekksventil i dusjsonen og tilluft i spalte under dør.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning fra 2019 som består av heltre, slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er av kompositttstein med lys overflate, og det er montert nedfelt platetopp og svart oppvaskkum. Veggen over benk er flislagt. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, 2 fryseskap under kjøkkenbenk, oppvaskmaskin og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Det er felles varmtvannsanlegg. Sikringsskap plassert i oppgang, utstyrt med automatsikringer, og automatisk måler og kursfortegnelse. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

TG2
Baderom
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Badet har kun en oppdriftsventil i taket over dusjsone. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Toalettrom
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, 2x frysere og oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Tørketrommel + vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String-hylle i stue
- Taklampe i stue
- PH-lamper over kjøkkenbord
- Vegghengt Sonos på kjøkken

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Det er felles varmtvannsanlegg.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 4 800 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 151,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring (a-konto), kabel-tv/internett (Telia), kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renhold- og vaktmestertjenester, diverse honorarer m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 425 887,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 703 547,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia (Bredbånd 750 mbit/s inkludert i felleskostnader)

Sameiet

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

Om sameiet
- Sameiet består av 80 seksjoner.
- Sameiet har fellesvaskeri.

Svar fra styret:
Det er ikke vedtatt/besluttet noe ytterligere oppgradering som vil medføre innbetaling eller økning i fellesutgiftene. Men det er antatt sannsynlig at det vil oppstå et behov for følgende vedlikeholdstiltak innenfor de neste 5 årene:
- Utskiftning av heiser. Antatt innen 5 år. Total kostnadsoverslag er 10 000 000kr. Vil medføre innskudd i størrelsesorden 100 000 - 150 000 kr per leilighet.
- Utskiftning av takbelegg. Antatt innen 5 år. . Kostnadsramme er estimert til 3 500 000 kr. Vil sannsynligvis medføre et mindre innskudd i størrelsesorden 15 000 - 30 000 kr.

Øvrige vedlikeholdstiltak er planlagt finansiert over det ordinære budsjettet.

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

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

Øvrige vedlikeholdstiltak er planlagt finansiert over det ordinære budsjettet. Se ellers årsberetning vedrørende fullstendig oversikt over fremtidige planlagte vedlikeholds- og oppussingsprosjekter i gården.

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

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025/2026 Oppussing av oppganger og utskifting av inngangsdører
2025 Utbedring av balkongbrystning i 7.etg
2025 Utbedret sameiets felles elektriske anlegg
2025 Nye brannslukkere utlevert i alle leiligheter
2024 Byttet 67 vinduer

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6600330

Tomt

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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.

Offentlige forhold

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stue.

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

Regulerings- og arealplaner
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 saker i området
- Plankunngjøring - Utbygging NRK tomten - Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 - Offentlig ettersyn - Detaljregulering med konsekvensutredning - Høringsfrist -27.04.2026
- Gardeveien 2 - bruksendring og oppdeling av boenheter. Saksnummer: 202510164. Siste dok. 23.02.2026.
- Harald Hårfagres gate 12 A og D - utskifting av heiser. Saksnummer: 202521536. Siste dok. 10.12.2025
- Hammerstads gate 21 A-D - utskifting av fire heiser - Løpenummer 238, 239, 240 og 241. Saksnummer: 202514292 Siste dok. 04.03.2026
- Slemdalsveien 11 - ombygging av bibliotek - Norges Musikkhøyskole. Saksnummer: 202507247. Siste dok. 29.12.2025.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/46/72/52:
05.04.1938 - Dokumentnr: 3830 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

17.03.2026 - Dokumentnr: 302806 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1975 - Dokumentnr: 18396 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/9110
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

20.09.1996 - Dokumentnr: 52467 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/8820
Endret fra 81 til 79 seksjoner pga seksjon 80 og 81 utgår

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 530,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 600,- 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 8. april 2026

Megler
Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Hammerstads gate 23A

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.)	**6 min**
975 elever, 70 klasser	0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**10 min**
711 elever, 46 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**17 min**
366 elever, 19 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**13 min**
417 elever, 24 klasser	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**18 min**
412 elever, 30 klasser	1.5 km
Heltberg Bislett	**17 min**
Akademiet videregående skole O...	**17 min**
450 elever	1.5 km

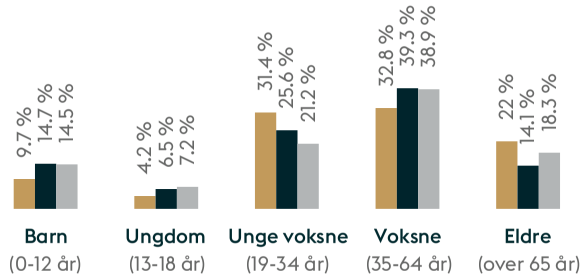
Offentlig transport

Majorstuen	**5 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
Majorstuen	**6 min**
Linje 1N, 25, 46	0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset	**7 min**
Linje 11	0.6 km
Nationaltheatret stasjon	**7 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.6 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.9 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	**1 min**
57 barn	0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år)	**2 min**
58 barn	0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)	**5 min**
49 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

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

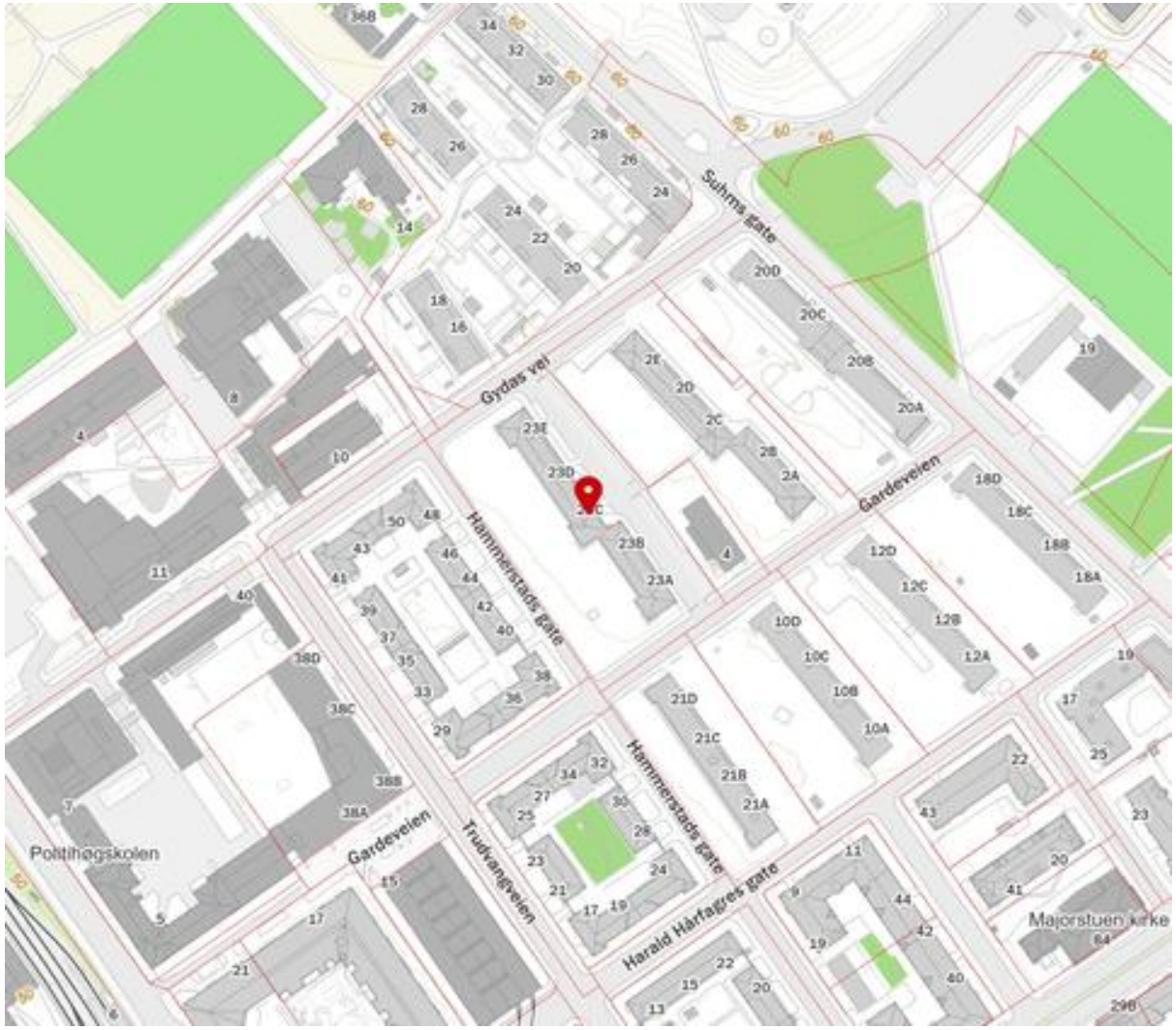
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hammerstads gate 23A , 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 72, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 06.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1033 **Referansenummer:** MX6959

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 99kvm + kjellerbod på 5kvm, med beliggenhet i 6 etasje. Bygningen ble oppført i 1938. Leiligheten fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Lukket kjøkken løsning hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2019, og har slette hvitmalte fronter og en benkeplate i kompositttstein, kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap og en kjøkkenøy. Bad/vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med dobbel nedfelt servant, samt overhengende speil og belysning. dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Takhøyde i stue er 266cm og takhøyde på kjøkken er 267cm.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med normal standard alder tatt i betraktning.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2023.

Leiligheten har malt hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2023.

Fra kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 11 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med malt overflate og rekkverk i malt betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten har kaminpeis plassert på kjøkkenet. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er pusset opp i 2018 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet har en avtrekksventil i dusjsonen og tilluft i spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra 2019 som består av heltre, slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er av kompositttstein med lys overflate, og det er montert nedfelt platetopp og svart oppvaskkum. Veggen over benk er flislagt. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, 2 fryseskap under kjøkkenbenk, oppvaskmaskin og stekeovn.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har flislagt gulv, med malte plater og fliser på vegg og malte plater i tak. Det er montert vegghengt toalett og servant på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Det er felles varmtvannsanlegg. Sikringsskap plassert i oppgang, utstyrt med automatsikringer, og automatisk måler og kursfortegnelse. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

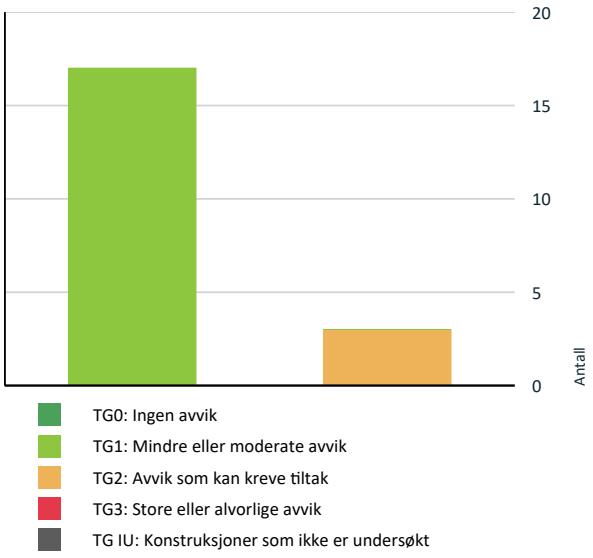
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Standard
Leiligheten har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2023.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Merknad: Vindu i stue er det eneste som ikke er byttet da det er fra 1982, men det har blitt byttet tetningslister nylig. Dette vinduet får isolert sett en TG2 på grunn av alder.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2023.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 11 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med malt overflate. Det er betongrekkverk med en høyde på ca 0,95 meter.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malte plater og malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

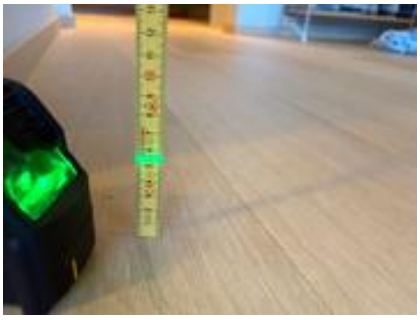
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

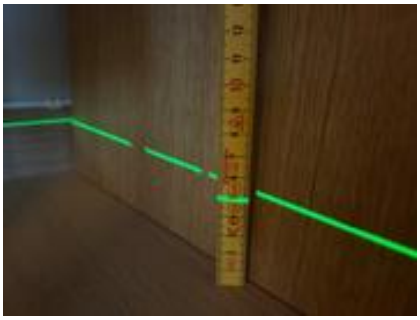
Måleavvik:
Entré.
5mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue.
6mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Tilstandsrapport





TG 1 **Pipe og ildsted**

Leiligheten har kaminpeis plassert på kjøkkenet.

TG 1 **Innvendige dører**

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2018 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt med innfelte downlights. Badet er innredet med en dobbel nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser mens taket har malte plater.

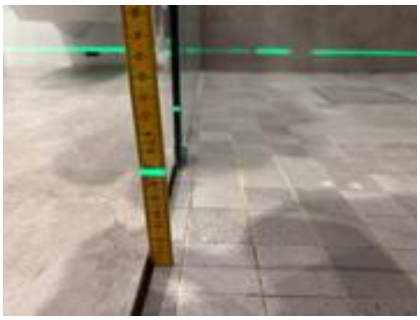
Merknad: En flis på et hjørne har sprekk i seg, denne flisen får isolert sett en TG2.

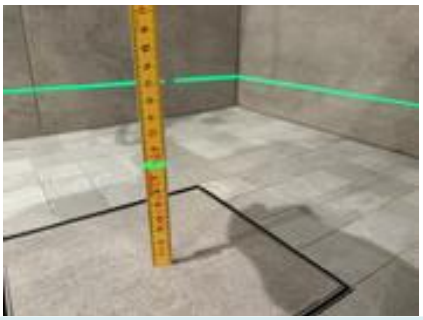
ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser. Fall mot sluk er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.







ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er soilsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med dobbel nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har en avtrekksventil i dusjsonen og tilluft i spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Badet har kun en oppdriftsventil i taket over dusjsone.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning som består av heltre, slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er av kompositttstein med lys overflate, og det er montert nedfelt platetopp og svart oppvaskkum. Veggen over benk er flislagt. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, 2 fryseskap under kjøkkenbenk, oppvaskmaskin og stekeovn.

Merknad: Det er registrert en sprekk i benkeplate ved hjørnet til platetoppen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er platetopp med innebygd kjøkkenventilator. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har flislagt gulv, med malte plater og fliser på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeligstammen er plassert i bod. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 gis på bakrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte anlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalettrom, bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i oppgang, utstyrt med automatsikringer, og automatisk måler og 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.
   1938 Det er gjort oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeår, men det er ukjent om hele anlegget er byttet ut eller ikke.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Renovering av kjøkken og bad i regi av tidligere eier. Opplegg stikkontakter og bytting av termostat av nåværende eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

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

Ved overtakelse av ny bolig/fritidsbolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

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.

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkong er målt til ca 0,95m. Dagens krav til rekkverkshøyde på balkong over 16-meter over bakken er minimum 120cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men rekkverkshøyden må utbedres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

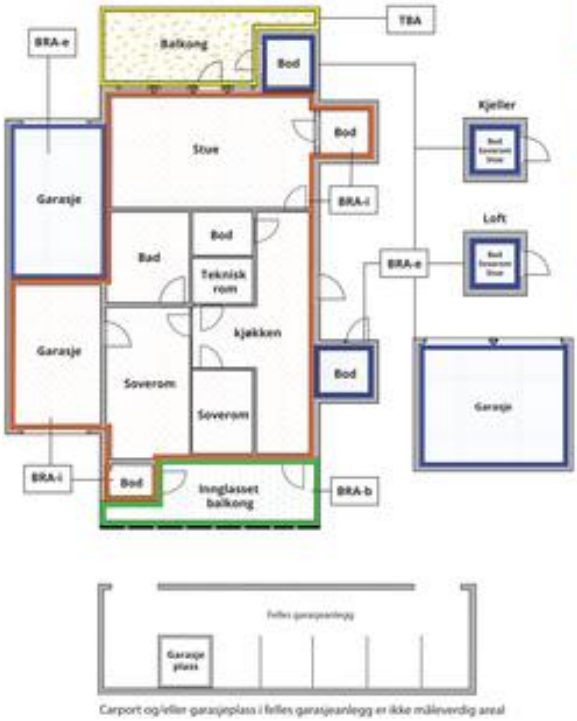
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	99			99	11
Kjeller		5		5	
SUM	**99**	**5**			**11**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, entré, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue er på 2.66m.
Takhøyde på kjøkken er på 2.67m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Opplegg av stikkontakter og bytting av termostat av nåværende eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	99	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Aase Rangnes Seeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	72		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hammerstads gate 23A

Hjemmelshaver
Seeberg Aase Rangnes, Brynildsrud Jørgen Ibsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har beliggenhet i Hammerstads gate 23A med kort nærhet til butikker og restauranter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgen Ibsen Brynildsrud	9578-5994-4-581960	2026-04-07 20:46:56
Aase Rangnes Seeberg	9578-5999-4-2248425	2026-04-07 20:49:33

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
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0455/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 23A, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Aase Rangnes Seeberg, Jørgen Ibsen Brynildsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk rehabilitert bad og gjestetoalett. Bademiljø utførte arbeidet i 2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk rehabilitert bad og gjestetoalett. Bademiljø utførte arbeidet i 2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har oversendt dokumentasjon fra Bademiljø.

---

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: Sameiet fikk utbedret fuktskade på balkonggulv og balkong i etasjen over (7etg.). Sameiet skal utbedre skader i balkongtaket (over denne leilighetens balkong) ila. sommeren/høsten 2026. Sameiet dekker alle kostnader ved utbedringen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk utført arbeid på det elektriske anlegget på kjøkken og bad av Rett elektro. Nåværende eier har fått utført diverse arbeid på det elektriske anlegget (stikkontakter, nye termostater på bad og gjestetoalett, bryter til taklampe på soverom, ny kursfortegnelse i sikringsskapet) av Oslo Electro Company .

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten avskalling i en flis på badet, utenfor våtsonen i "vaskemaskinnisje". Skaden har kun estetiske konsekvenser.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er fuktskader i balkongtaket over balkongen tilhørende denne seksjonen som skal utbedres i regi av sameiet ila sommeren/høsten 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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 i forbindelse ved takstrapport i 2025 på 99 kvm i tillegg til bod og skap i kjeller. Tilsvarende måling gjennomført i forbindelse med utarbeidelse av takstrapport i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0455/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aase Rangnes Seeberg	**2026-04-07**	**Jørgen Ibsen Brynildsrud**	**2026-04-07**

Identifikasjon

Aase Rangnes Seeberg

Identifikasjon

Jørgen Ibsen Brynildsrud

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5268
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Ordensreglementet revidering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

Vedlegg

4. Husordensregler Hammerstads gate 23 revidert 29.4.2025 pdf.pdf

---

Sak 8

Innkommet forslag - Tak over døren inn til oppgangene

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

· Tiltaket vil medføre ett brudd på klimaskille og potensiell lekkasjeproblematikk

· Tiltaket vil nødvendiggjøre fjerning av originale lamper over inngangspartiet

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Innkommet forslag - Utendørs solskjerming

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

-

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

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

Ny styresammensetning etter valg:

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

Varamedlemmer:

Nåværende varamedlemmer foreslås gjenvalgt for ett år.

Ragnhild Berthelsen, 2025 - 2026

Petter Platou, 2025 - 2026

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

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

Roller og kandidater

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

- Anne Tveitan Ferignac

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

- Ib Jørgensen

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

- Petter Platou
- Ragnhild Berthelsen

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

- Arne Haraldstad

- Oddbjørg Berge

Vedlegg

1. Styremedlemmer valg sameiemøtet 2025.pdf

Styrets arbeid i 2025

Innhold

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

Generelt

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

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

Utført arbeide i 2024

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

Kartleggingen har inkludert:

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

Uteområdet er forbedret med følgende tiltak:

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

I tillegg har vi gjennomført flere andre tiltak som:

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

Kartlegging/vurdering av tilstand

Vurdering av sentralvarmeanlegget

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

Kontroll av sameiets elektriske anlegg

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

Kontroll av brannsikkerhet

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

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

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

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

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

Energikartlegging

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

Planlagte aktiviteter i 2025

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

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

Status på andre vedlikeholds- og utbedringsbehov

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

Oppussing av oppgangene

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

El-bil ladestasjoner

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

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

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

Asfaltering av gårdsplass

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

Utvendig, låsbar sykkelbod

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

HMS arbeid

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke grill på balkongene.

Økonomi

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

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

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

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

Investerings- og vedlikeholdsplan

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver vil bli prioritert i løpet av 2025:

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 5 835 594

Driftskostnadene i 2024: kr. 4 642 167

Finanskostnader i 2024: kr. 5 110

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hammerstadsgate 23 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

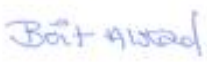
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Formål med ordensreglene

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

II Generelt

a Informasjon og kommunikasjon i sameiet

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

b Ro i huset

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

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

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

c Låsing

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

d Utleie

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

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

e Melding om hvem som bor i leiligheten

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

f Inn- og utflytting

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

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

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

Nye skilter på ringeklokke monteres av vaktmesteren etter avtale.

g Fremleie er forbudt

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

h Mislighold av ordensreglene

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

III Vedlikehold

a Balkong og vinduer på balkongsiden

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

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

b Fargekoder (NCS-kode) på utvendige bygningsdeler

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

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

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

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

c Peis

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

d Inngangsdører til leilighetene

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

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

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

b Lufting og kjøkkenventilator

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

c Vann og avløp

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

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

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

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

d Varmeanlegg

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

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

e Elektriske anlegg

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

f TV og internett

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

g Porttelefon

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

h Skader og feil

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

Ved antatte forsikringsskader skal styret underrettes.

V Indre orden

a Bruk av balkongen

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

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

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

Røyking på balkong må ikke være til sjenanse for naboene.

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

b Avfallshåndtering (søppelkontainere)

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

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

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

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

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

c Husdyrhold

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

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

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

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

e Fellesvaskeriet

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

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

f Renhold

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

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

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

g Oppussing, se også egne retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h Håndtering av skader, feil og lekkasje.

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

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

VI Ytre orden

a Bilparkering

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

b Sykkelparkering

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

c Bruk av uteområdet

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

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

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

* * *

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

Styremedlemmer

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hammerstads gate 23 org. nr. 971 493 690

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

b) inventar

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

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlinger

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

j) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Hensyn og toleranse

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

II Generelt

a Informasjon

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

b Ro i huset

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

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

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

c Låsing

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

d Utleie

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

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

e Melding om hvem som bor i leiligheten

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

f Inn- og utflytting

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

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

g Fremleie er forbudt

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

h Mislighold av ordensreglene

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

III Vedlikehold

a Vinduer og balkong

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

Fargekoder (NCS kode):

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

b Markiser

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

c Peis

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

d Inngangsdører til leilighetene

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

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

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

b Lufting og kjøkkenventilator

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

c Vann og avløp

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

d Varmeanlegg

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

e KabelTV

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

f Porttelefon

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

g Skader og feil

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

V Indre orden

a Bruk av balkongen

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

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

b Søppel

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

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

c Husdyrhold

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

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

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

Vaskeri. Se egne regler

e Renhold

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

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

f Oppussing

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

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

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

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

g Håndtering av skader, feil og lekkasje.

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

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

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

VI Ytre orden

a Søppel

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

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

b Bilparkering

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

c Sykkelparkering

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

d Bruk av uteområdet

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

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

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

* * *

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martin Hernandez.

Møtet ble åpnet av Anne Kristine Tveitan Ferignac.

Konstituering

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

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

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

   Manmit Bajwa Kaur foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

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

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

   Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557545556773 Signert PMBK

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Ordensreglementet revidering

Saksframstilling: Se sak 7 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

Vedtak: Enstemmig godkjent

8. Tak over døren inn til oppgangene

Saksframstilling: Se sak 8 i innkallingen.

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

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

9. Ordensreglementet revidering

Saksframstilling: Se sak 9 i innkallingen.

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

Vedtak: Enstemmig godkjent.

---

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

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

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

Arne Haraldstad og Oddbjørg Berge

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

Møteleder
Navn: Martin Hernandez

Fører av protokollen
Navn: Martin Hernandez

Protokollvitne
Navn: Manmit Bajwa Kaur

Transaksjon 09222115557545556773 Signert PMBK

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545556773

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

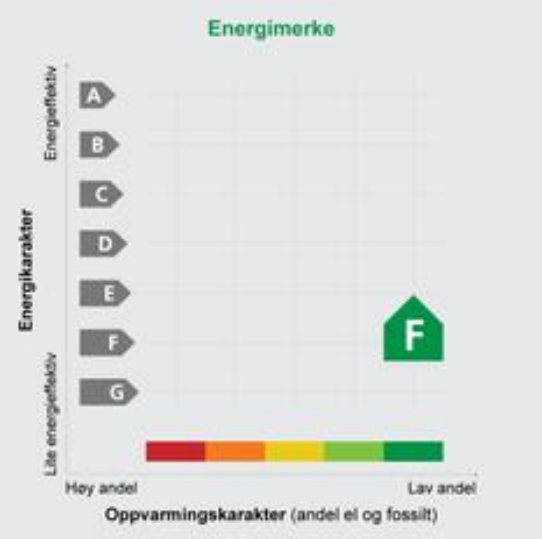
Protokollvitne: Manmit Bajwa Kaur (PMBK)
manmit_b@yahoo.no
+4792633712
Signert 2025-04-30 09:27:43 CEST (+0200)

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hammerstadsgate 23a
Postnr	0363
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0602
Gnr.	46
Bnr.	72
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1355352
Dato	04.02.2022



Innmeldt av	Kristin Noraker Likvern

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hammerstadsgate 23a
Postnr/Sted: 0363 Oslo
Leilighetsnummer: H0602
Bolignr:
Dato: 04.02.2022 09:37:47
Energimerkenummer: A2022-1355352
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kristin Noraker Likvern

Gnr: 46
Bnr: 72
Seksjonsnr: 52
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

G.nr. 46	B.nr.
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr.	9234 - 1937
Dat.	14/12
Antall bilag	12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Garasjebygning

Eier:
Bygmester
Th. Tilseth,
adr. Hammerstadgt. 21.

Anmelder:
arb. Gunnar Bjørke,
adr. Ringeriksgate 15.

Veichefen 14/12 1937

Sted:
Hammerstadgaten 23.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) 24/5.38.

Brandchef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
for betongarbeidet:
Ingeniør Trygve Foss.
For mur- og pussarbeidet:
Murmester Hjalmar Johansen,
Dalbakveien 13, Bryn.
For taketasjen:
Ingeniør Trygve Foss,
Rosenkrantzgt. 10.

Adr.

Veierklæring innkommet: 27/5.38

Naboerklæring —

Gebyr: 12/5.38.

Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
No. 01710 | 16. XII 37

Overendes 1 — 11 til bilag.
Aker bygningsrådets kontor den 15/12-1937
P.B. Baldhus

AKER HELSERÅD
LØPE NO 330
37.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tony Solberg
HAMMERSTADS GATE 23A

Dato: 31.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529676
9096942

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 72

Vi viser til bestilling av 20260331 for HAMMERSTADS GATE 23A.

GNR. 46 BNR. 72

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1937.

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

7622 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

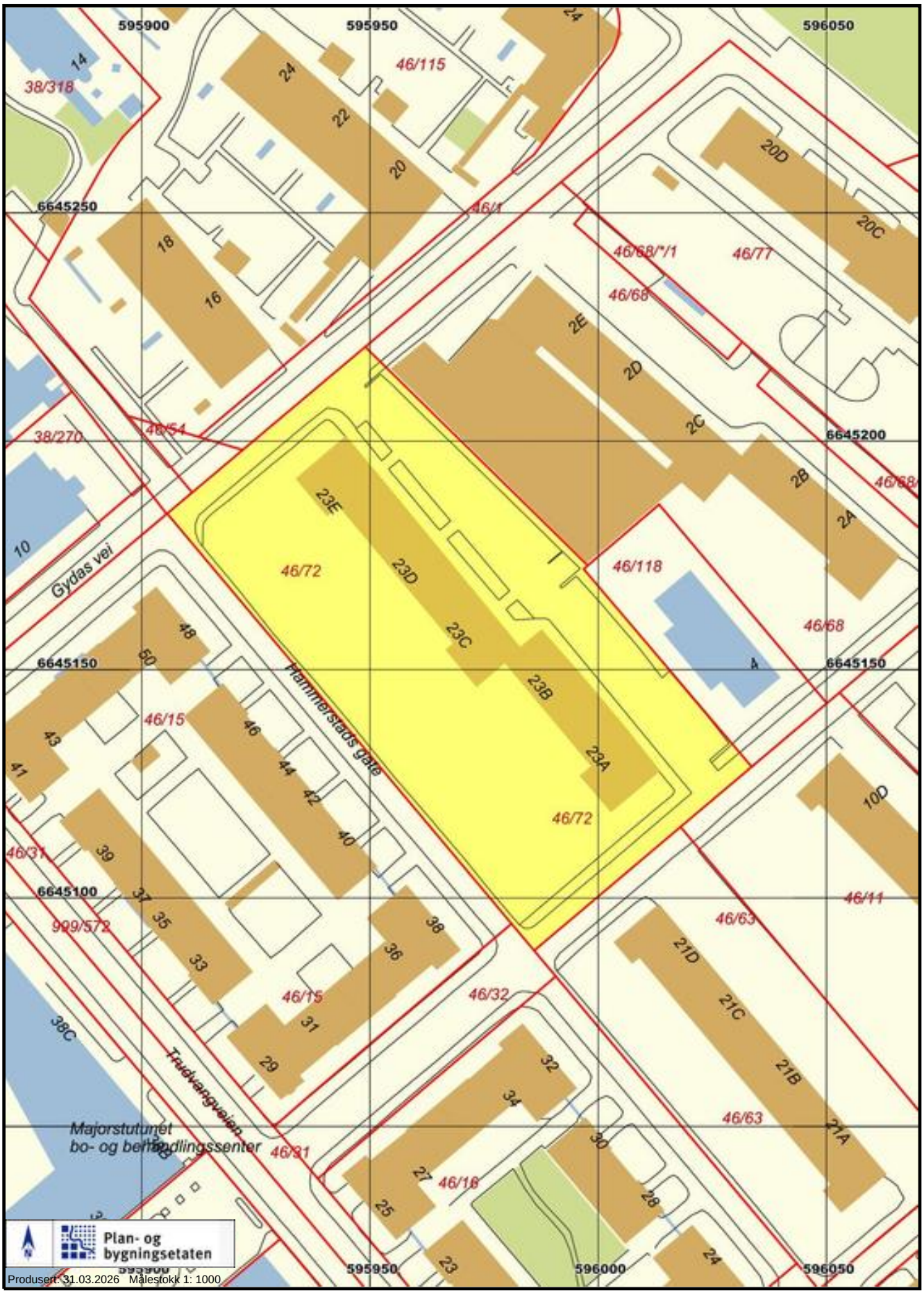
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

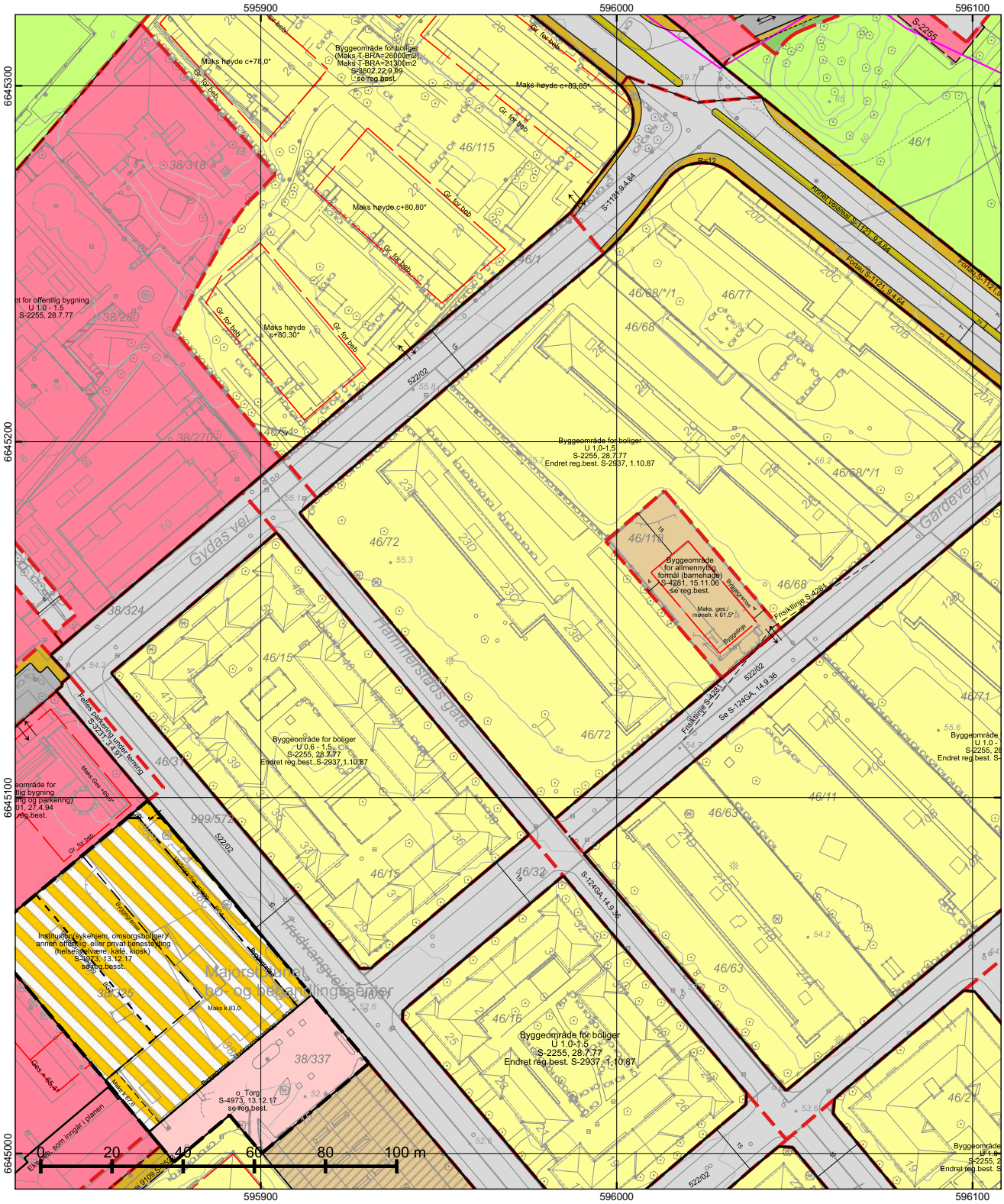
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


595900
595950
596050
6645250
6645200
6645150
6645100
46/115
46/1
46/68/*/1
46/77
46/68
38/318
38/270
46/54
46/72
46/118
46/15
46/31
46/32
46/63
46/11
46/18
999/572
Gydas vei
Hammerstads gate
Trudvangveien
Majorstutunet
bo- og behandlingssenter
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 31.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

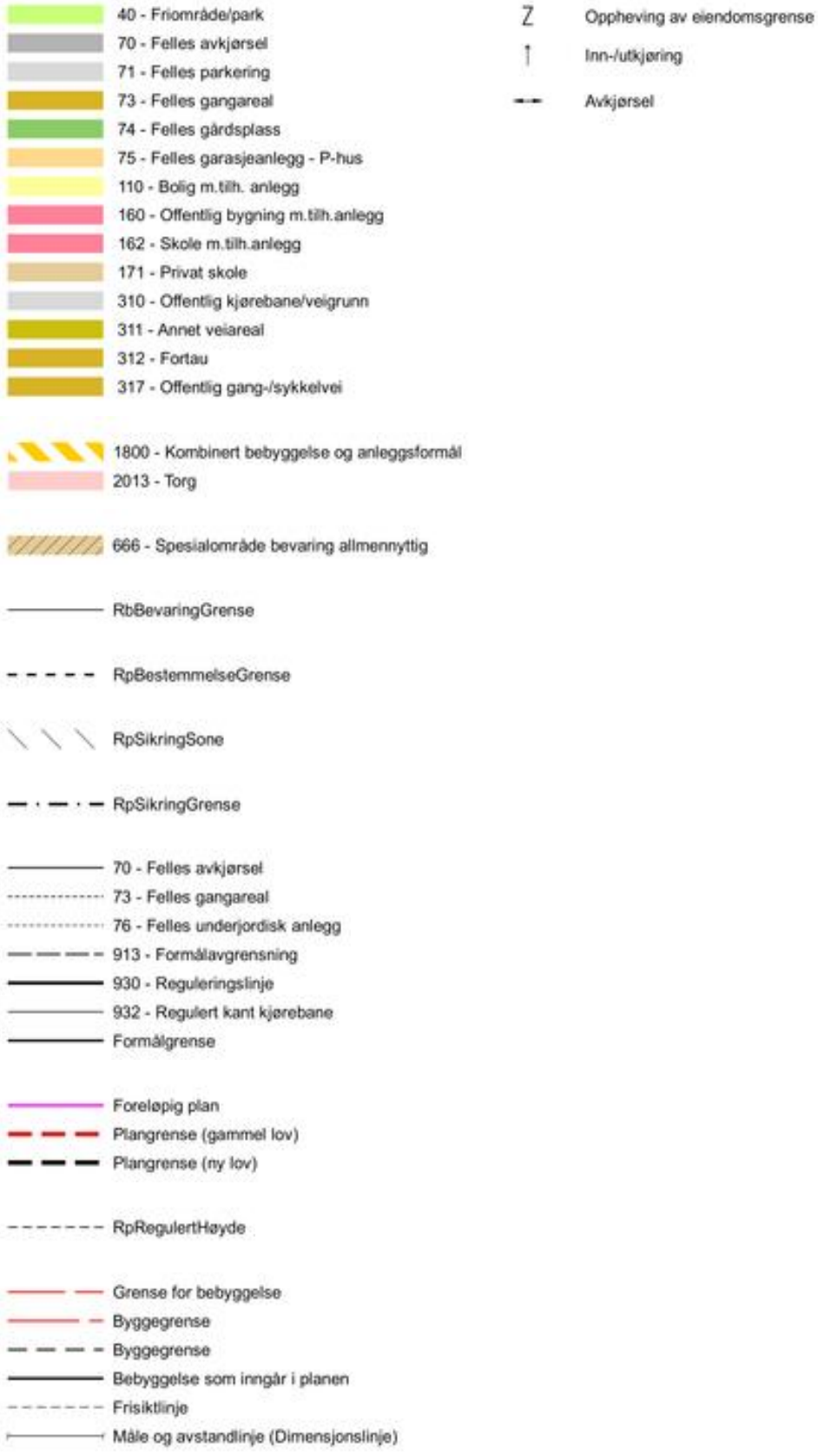
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

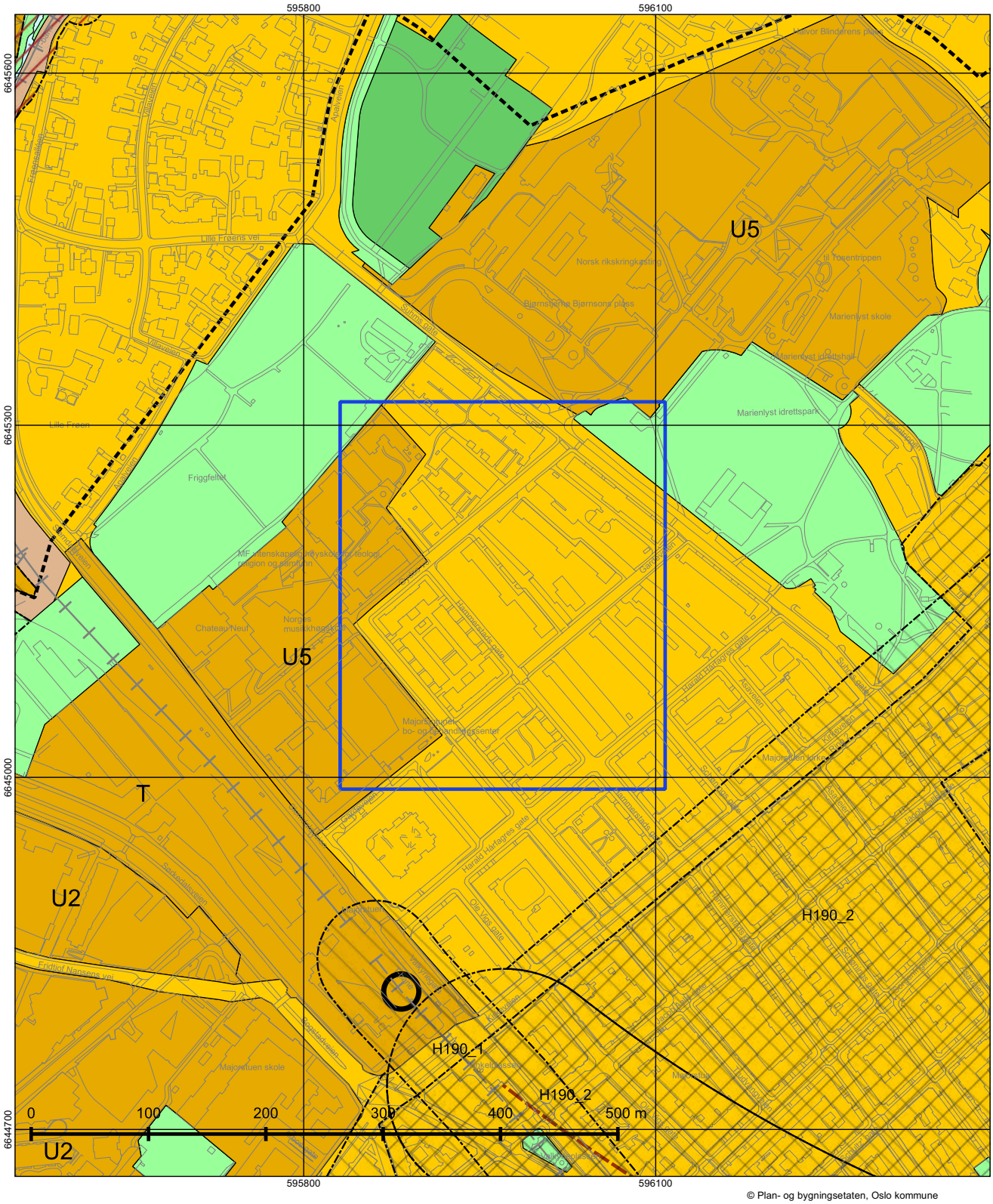
PlottID/Best.nr: 232769/ 86529676
Deres ref.:
Adresse: Hammerstads gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/72

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232769/86529676
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0455/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hammerstads gate 23A 0363 OSLO
Matrikkel: Gnr 46, bnr 72, snr 52 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tony Solberg
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
t.solberg@nordvikbolig.no
936 31 285