

Hammerstads gate 11



Velkommen til

Hammerstads gate 11



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

Klassisk på Majorstuen

Klassisk, gjennomført og gjennomgående 3-roms selveier. Unik bygård med forhage. Balkong. Peis

Prisantydning	10 950 000,-
Fellesgjeld	165 859,-
Omkostninger	279 220,-
Totalpris	11 395 079,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 890,-
BRA-i	95 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902

Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no

Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Majorstuen v/ Kjetil Nilssen har gleden av å presentere Hammerstadsgate 11.
En klassisk og romslig leilighet med luftig, privat balkong. Leiligheten er åpen og lys med flott takhøyde og klassiske detaljer.

- Utgang til solrik balkong fra den romslige stuen
- Veldrevet sameie
- Klassisk bygård med frodig forhage
- Store vinduer med dype vinduskarmer
- God takhøyde, 316 cm i stue/kjøkken
- Stukkaturer og rosett
- Peis i stue
- Antatt mulighet for ombygging til 4-roms
- Sentralt, men tilbaketrukken beliggenhet
- Begge soverom vendt inn mot rolig bakgård
- Beliggende i 3. etasje med en gjennomgående planløsning
- Store luftige rom med god plass til bl.a sofagruppe og stort spisebord
- Bod ved trapp i 2.etasje, samt loftsbod og kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	95 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

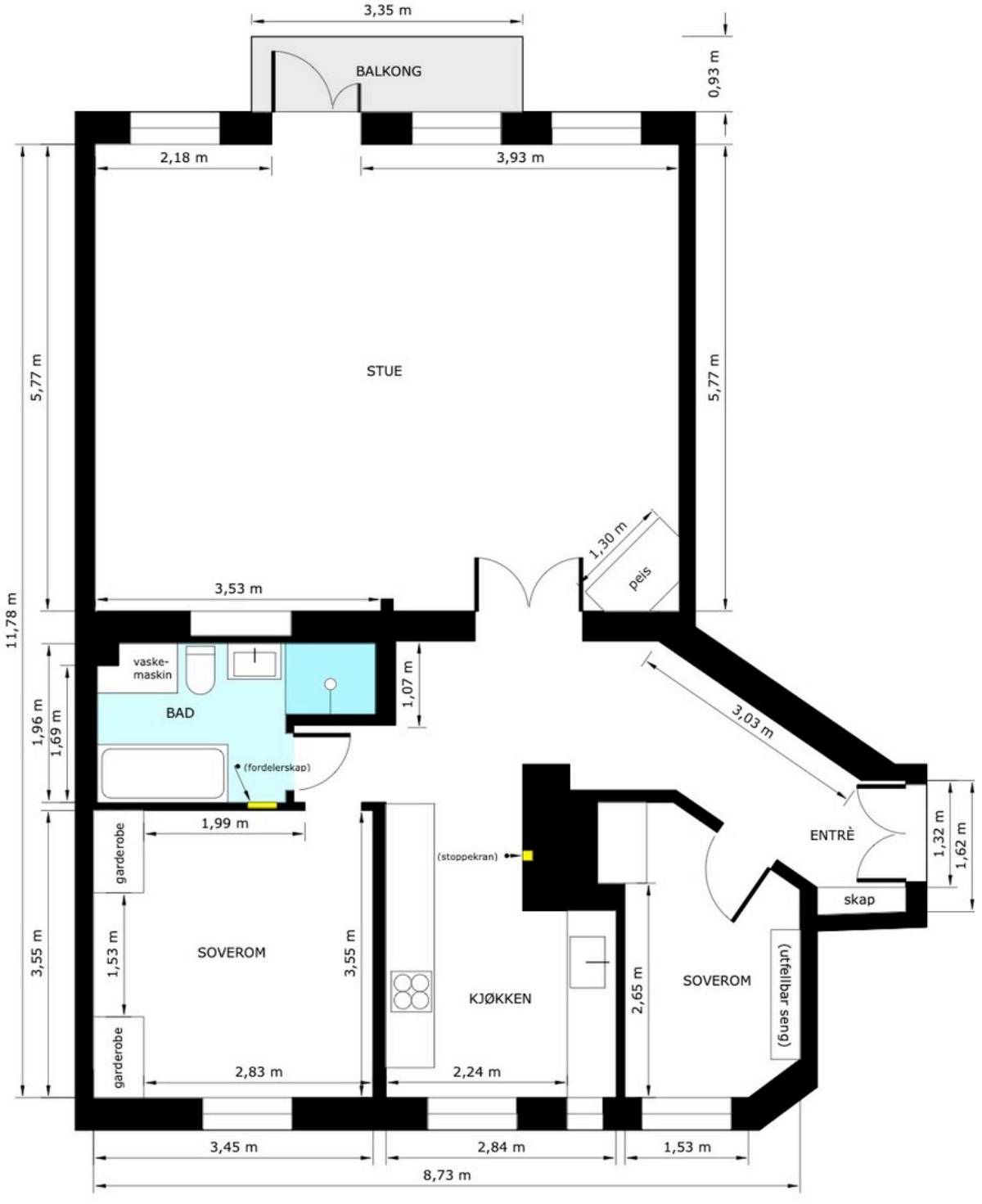
3. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 3 kvm. 3 kvm balkong fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod ved balkong i trapp.
Total BRA: 1 kvm.
TBA: 2 kvm. 2 kvm balkong tilgjengelig fra felles trapp.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

HAMMERSTADS GATE 11
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



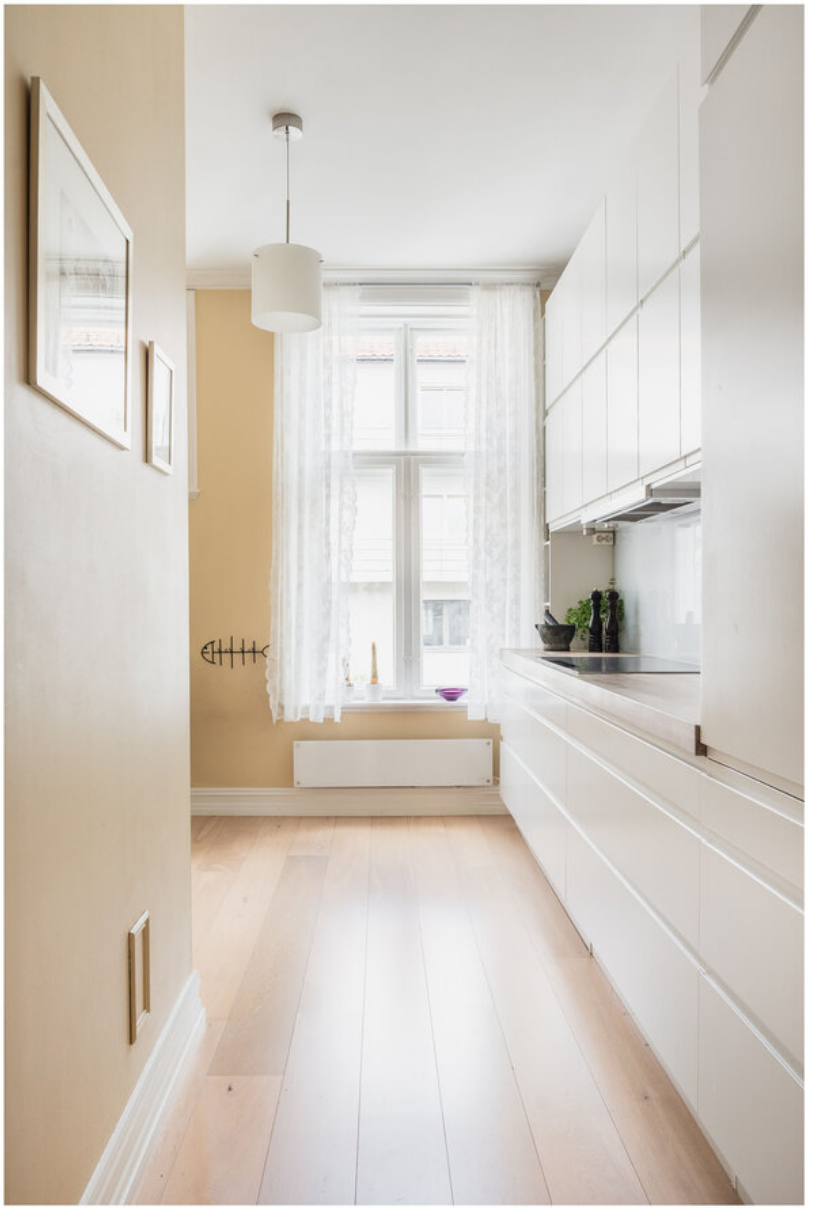



































11 C&D
11











Informasjon

Hammerstads gate 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0203/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hammerstads gate 11, 0363 OSLO
Gnr 215, bnr 85, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Margareth Hveem Andersen
Frank Karsten Andersen

Kjøpesum og omkostninger
10 950 000,- (Prisantydning)
165 859,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 115 859,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
277 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
279 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
291 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 395 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 407 779,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Total BRA: 95 kvm.
TBA: 3 kvm. 3 kvm balkong fra stuen.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod ved balkong i trapp.
Total BRA: 1 kvm.
TBA: 2 kvm. 2 kvm balkong tilgjengelig fra felles trapp.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod i fellesareal.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Balkong på 2 kvm med tilgang fra felles trapp disponeres av gjeldende seksjon men ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entrè, stue med utgang til balkong, kjøkken, 2 soverom og bad
Leiligheten disponerer en bod ved balkong i trapp i 2.etasje, samt loftsbod og kjellerbod i fellesareal.

Takhøyden er målt til 316 cm i stuen.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, åpen dusj, servantskap, opplegg for vaskemaskin, wc og bereder. Rørfordeling. Det er høyttalere med integrert radio i himling i badet. Denne styres med fjernkontroll.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovner og peis. Utgang til balkong. Det er etablert stikkontakt på balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Stoppekran.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt

nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting
Oppsummering
REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,44 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
OPPBYGGING:
Malt betonggulv.
Rekkverk av stål.
Gulvet har avrenning i sluk langs vegg.
Anbefalte tiltak
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering
Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -8 mm, -9 mm, -10 mm, -14 mm.
Lokalt avvik: 15 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 2 mm (høyre),
Totalt avvik: 18 mm. -15 mm (midt på gulvet).
Entré:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -3 mm, -5 mm, -6 mm, -10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -15 mm (venstre), 5 mm (rett frem), -8 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 20 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Anbefalte tiltak
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav

til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning
HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Oppsummering av avtrekk
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør
Oppsummering
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Anbefalte tiltak
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger
Oppsummering
Fordeling plassert over himling på bad.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Det er etablert overløp fra varmtvannsberederen med varerør (ytterste sort rør) som vil kunne lede lekkasjevann mot sluk. I dette tilfellet er det ingen dør foran rørkoplingene og en eventuell lekkasje vil ikke ledes til sluk via varerøret, men heller renne på bl.a. himlingen som har elektriske downlights m.m.
Anbefalte tiltak
For å lukke avviket må fordelerskapet lukkes og det må etableres en sikker avrenning til sluk slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner fritt inn i konstuksjonen i himling/vegg.

Varmtvannsbereder
Oppsummering
Det er etablert en overløpsledning som ledes ned til baderomsgulv. Det er ikke etablert noen lekkasjesikring. Det er fare for st eventuellt lekkasjevann renner ned i himling.
Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når

effekten er mer enn 1500 watt. Bereder har en effekt på 2000 watt.
Anbefalte tiltak
Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak.
Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.
Ved eventuell senere oppgradering av rommet/bereder anbefales det å etablere fysisk lekkasjesikring rundt bereder slik at ikke lekkasjevann renner ut i himling/vegg.

Våtrom
Oppsummering av overflater
FALL MOT SLUK:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:100 totalt. Flatt i halve dusjsonen, 1:50 nært sluk.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm
Gulvet tilfredsstiller ikke krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke ha betydning ved normal bruk ettersom det er tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.
KRAV TIL FALL MOT SLUK:
Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:
Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.
Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).
Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).
For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15
Anbefalte tiltak overflater
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.
Det er ikke behov for strakstiltak.
Oppsummering av ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Løsningen med naturlig avtrekk fungerer tilstrekkelig med dagens bruk. Ingen spesielle tiltak nødvendig.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vinduer og dører
Oppsummering
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.
Tilstandsgrad 3 settes pga alder på vinduskarmer og vesentlig behov for vedlikehold/rehabilitering.
Anbefalte tiltak
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting eller restaurering av vinduer innen 3-5 år.
Generelt bør denne type vinduer settes i stand fremfor utskifting. Dette henger sammen med at kvaliteten på vindusglass og treverk er svært god. Treverket i karmene består av tettvokst trevirke med høy andel kjerneved og harpiks som gir en naturlig inpregnering. Glassene er "valset", noe som gjør at lyset brytes på en spesiell måte sammenliknet med moderne fremstilt glass.
Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

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

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Feil på varmekabel og retting av dette ble utført av M-Tek AS. Det ble montert nye kaldender på varmekabel. utført mai 2016 I 2018 ble gulvflisene fjernet og ny smøremembran påført før nye fliser ble lagt. Det ble også lagt en bård med veggfliser på badet. Det ble primet under. Husker ikke firma som la flisene. Det ble samtidig montert servantskap med ny kran og dusj med waterfall. Utført av Andenes AS. Det ble også lagt nytt gipstak på badet med innfelling av LED spotter og radio høytaler. Dette ble utført av meg selv da jeg er installatør og har lov til å jobbe med elektriske anlegg

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det var på høsten 2018 at det ble påført ny smøremembran før nye fliser ble lagt. Dette inngår i samme jobb som beskrevet under pkt 1. Usikker på firmanavn her da jeg hadde PC crash i 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, men M-Tek så at det var tykk betongplate da de reparerte varmekabelen i 2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert inn stålpiperør i alle pipene fra tak og inn til leilighetene i feb 2016 pga brannkrav. I vår pipe ble det også montert inn en sugevifte på taket da det er flere leiligheter på samme pipe Arbeidet ble utført på vegne av sameiet av Pipe Eksperten AS Samtidig ble det foretatt en utbedring av balkongene med litt rep av betongen og ny gulvmaling. Utført av eget godkjent firma. Usikker på firma, men sameiet sitter sikkert på denne dokumentasjonen

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble også i 2016 fortatt en utbedring av avløpet fra kjeller og ut i gaten for sameiet. Sameiet sitter muligens på denne dokumentasjonen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I 2013 ble det lagt nytt gulv og lister i stuen, gang og kjøkken. Det ble da montert nye stikkontakter i stuen med jord på eksisterende kur. Utført av meg selv som er installatør. Dokumentasjon lagt i felles sikringsskap i gangen, men er der ikke lenger. Firma mitt het K. Andersen & Sønn AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia AS hadde el.kontroll her i mars 2024. Alt ok

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert 2 vannmålere i kjelleren for sameiet utført av Oslo Kommune som et test anlegg. Sameiet har kanskje dokumentasjon.

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

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder leilighetene på 4 etg som ble bygget på 80 tallet. 2 av de er nå ombygget og godkjent i 2024 og 2025 Byggeherre nå er Egil Byggtjenester AS Det har også blitt laget ny branncelle på 4 etg med 9 nye boder med branndører i 2024. Også godkjent Samme entreprenør Tidligere kanskje i begynnelsen på 1980 tallet ble det bygget soverom og bad i leiligheten. En dør ut til trappeoppgang C ble da lukket. I 2024 har det blitt montert ny branndør i oppgang A mot Sov/Bad i denne leiligheten, men det er ikke tatt på hull for denne døren inne i leiligheten. Det er nå ny branncelle over loftet. For tiden monteres det sprinkelanlegg i trappegang C pga en leilighet i 4 etg måtte sprinkles da den nå totalrenoveres. Arbeidet er ferdig og har blitt bekostet av eier av leiligheten i 4 etg. Det er også tilrettelagt for sprinkling av oppgang D da alt ligger klart i kjeller og eksisterende pumpe er stor nok. I tillegg er det balkong her så er usikker på om det skulle bli et krav om å ta på åpning ved en brannkontroll i fremtiden.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført litt takrepresasjon i 2022 pga vannlekkasje inn i en leilighet på 4 etg. Delvis nytt blikk og noe tettningsduk og litt ny takstein. Utført av firma på vegne av sameiet. Sameiet sitter på dokumentasjonen. Det ble i slutten av 2024 påvist en liten lekkasje på et soverom i en leilighet på 3 etg mot syd som det nå ses på. Trolig en feil på montering av blikk iht rapport fra Egil Byggtjenester AS Saken ses på for tiden.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: det er hastighetsregulator for pipeavtrekk montert utenpå hoved sikringstavlen i kjelleren

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.
Ja
Beskriv: Det ble rapportert om muligens skjeggkre for 2-3 år siden i en leilighet i 4 etg men ble ikke påvist etter rengjøring mener jeg

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover husleieøkningen fra 1 juli 2025 som ble vedtatt innført på årsmøtet i mai 2025 med ekstra stor husleieøkning for å bygge en større økonomisk buffer i sameiet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke handelen:
Lysekrone og knaggrekke i gang
Taklampe og sort smijernslysestake i stue.
Fiskeknagg på kjøkken

Følgende medfølger handelen:
Hvitevarer medfølger.
Innfelt bokhylle i stue.
Veggmontert Compact Living seng på gjesterom med skrivepult når sengen er oppslått.
I kjellerbod medfølger 2 hyller, i mellombod en hylle og en liten fryseboks og i loftsbod følger en hylle.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming ved panelovner.
Peis i stue
Det er installert 6 Mill-ovner glass i leiligheten som er tilknyttet WIFI og som styres via app.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 890,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett/fiber 261,00
Felleskostnader 5 629,00

Inkludert i de ordinære felleskostnadene er trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, nedbetaling andel lån m.m.

Eiendomsskatt

Kr 4 622,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 381 055,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 524 220,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett med fiber er inkl i husleien
TV må hver enkelt bestille selv gjennom Homenet

Sameiet

Navn og orgnr.

Hammerstadgt. 11 Sameie, orgnr. 986938915

Om sameiet

Sameiets navn er Hammerstads gate 11, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 85 i Oslo Kommune. Sameiet består av 13 boligseksjoner

Sameiet har avtale med vaktmester og vaskefirma.

Informasjon fra årsmøte 2025:
Styrets ønsker å fierne gips som er montert i deler av kjellertak. Dette pga mugg og at det elektriske anlegget er tildekket ulovlig.
Det skal etableres dobbel gips i hele kjellertaket. Det er også anbefalt å fjerne stubbloftsleiren i kjellertaket og isolere på nytt. Det er også anbefalt at de gamle treveggene rives og at det bygges opp igien med netting som vegger. Dette vil forenkle brannalarm-anlegget og belysningen og montering av gipsen i taket.
Det elektriske anlegget til lys og stikkontakter i kjeller rives og det monteres nytt belysningsanlegg i kjeller og boder
Montering av nytt brannalarmanlegg for hele sameiet.
Nytt callinganlegg da dette nå begynner å svikte.

Styret har ikke noe prisestimat på dette store prosjektet, men fikk klarsignal på årsmøtet i 2023 og 2025 til å jobbe videre med dette. Det er også bestemt at konsulenten fra Obos vil styre dette prosjektet hvis prisen for konsulentarbeidet er akseptabel.
Det ble kun orientert om denne saken og avventes trolig til baktrapp-prosjeketet er i orden før man igangsetter eventuelt arbeid.

Baktrapper og leiligheter i 4.etasje
Styret hadde møte med brannkonsulent Aasbø i april 2022 og mottok rapport i januar 2023. Det var samme brannkonsulent som utarbeidet brannrapporten til oss i 2018.
Siste utvidede brannrapport tar for seg mangler vedr baktrappene og særlig mangel på en leilighet i 4 etg som ikke var godkjent av PBE. Leiligheten er nå godkjent etter alle tiltakene på 4 etg.
Mars 2025 ble det installert en dør fra L12 til branncellen på loftet. Samtlige leiligheter 4 etg har nå godkjente rømningsveier.

Baktrapp-prosjektet
Styret anbefaler at de involverte seksjonene (snr. 1,2,3,4 og 6) setter i gang arbeidet med å få baktrappene godkjent.
En av hjemmelshaverne til leilighet i 1.etasje orienterte om prosjektet og at de involverte i trappeprosjektet nå tar saken opp igien og prøver å få til en løsning med utvendig spindeltrapper fra 3 etg på begge sidene i bakgården.
Seksjon nr 9 berøres ikke av de nevnte tiltakene som skal utføres økonomisk.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 165 859,-pr. 04.08.2025

Sameiet er ikke medlem av sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208306367
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 073 229,00
Innfrielsesdato: 30.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue
Kr 4 910,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 1 473 093. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 80 000.
Regnskapet fra 2024 følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Av sameiets vedtekter fremkommer følgende:
15. EIERSEKSJONER MED BAKTRAPPER
Seksjonene gnr. 215 bnr. 85 snr. 1-2-3-4-6 i sameiet har innlemmet deler av baktrappene i oppgang A og B i sine leiligheter. Baktrappene er seksjonert som fellesareal og er opprinnelig rømningsvei for disse seksjonene. Innlemmelsen av baktrapparealet er ikke omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og arealet er ikke frikjøpt fra sameiet. Fremtidig bruk av baktrapparealene er ikke endelig avklart.
Vedtatt på årsmøtet 31.05.2021.

16. EIERSEKSJON MED KJELLERSTUE
Seksjon gnr. 215 bnr. 85 snr. 5 har innlemmet to av sameiets boder i sin leilighet, i form av en kjellerstue med trapp opp til seksjonen. Dette arealet er ikke frikjøpt fra sameiet eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og bodene er seksjonert som fellesareal. Styret har p.t. ikke avgjort hvordan dette skal håndteres juridisk. Så lenge bodene benyttes eksklusivt av seksjon 5 i sameiet skal eier av denne ha vedlikeholdsansvar for arealet.
Vedtatt på årsmøtet 31.05.2021 med samtykke av seksjonseiere

Dyrehold

Det foreligger ikke bestemmelser om husdyrhold i sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83706186

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 632 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær og sentral beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene bygårder. Her har man butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner bla. populære Majorstukrysset, Bogstadveien og Frognerparken innenfor kort gangavstand.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos mest populære handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien har gjennomgått omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer.

Av rekreasjonsmuligheter finner man Marienlystparken, Frigg-feltet og Tørteberg i umiddelbar nærhet. Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken,

Hundesletta og Frognerbadet ligger en kort spasertur unna. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats, Fresh fitness, samt eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for joggeturer i parker, både sommer og vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus fra 1902, for area (rister mellom grunnmur og forhage) fra 1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad og wc i gården fra 1964 og for rehabilitering av piper fra 2016.
Det foreligger ferdigattest for innvendige endringer (utvidelse mot 4.etasje og innredning av bad & WC i 4. etasje fra 1995 og en tilbakeføring av utvidelsen fra 1998)
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

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

Det er avvik mellom sist byggemeldte og godkjente tegning mot dagens situasjon i leiligheten. Kjøkken er delt i to slik at et soverom er etablert i deler av rommet, og et badeværelse er fjernet og integrert i nytt kjøkken (ikke søknadspliktig).
Der det i dag er hovedsoverom og bad var det i henhold til sist byggemeldt og godkjent tegning et stort rom med tilgang til bi-trapp. Etter søk i saksinnsyn hos plan-og bygningsetaten kan vi ikke se at det er søkt om etablering av baderommet der det er i dag. Hvis det ikke er brutt noen bærende konstruksjoner, eller det ikke er gjort hulltakinger i branncelle ifm rørgjennomføringer, er ikke etablering av badet søknadspliktig i seg selv.
Sameiet har mottatt en brannrapport for gården hvor det blant annet fremkommer at fjerning av rømningsveier vil være et søknadspliktig tiltak som normalt vil medføre kompenserende tiltak som installering av heldekkende slukkeanlegg e. l.
Badet blokkerer den sekundære rømningsveien og det anbefales å tilbakeføre rømningsveien til det opprinnelige.

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Byggesaker:
Hammerstads gate 11 C - Bruksendring av hems for varig opphold, samt utbygging av takterrasse
Saksnummer 202552622 - Byggesak
Mottatt sak 21.03.2025
Status Tillatelse gitt
Oppbygg mot bakgård skal opprettholde gesims og ikke utgjøre mer enn 2/3 av takflaten. Omsøkt forslag er med tre takvinduer og takterrasse mot bakgård, ikke synlig fra gate. 2 takvinduer av størrelse 55 x 78 cm på soverom 1 og 1 takvindu av størrelse 78 x 98 cm(rømningsvindu), plassert i akse med de underliggende vinduene i fasaden.

Sorgenfrigata 22 A - Loftsutbygging
Saksnummer 202206598 - Byggesak
Mottatt sak 29.04.2022
Status Rammetillatelse gitt
Tiltaket gjelder bruksendring av 287 m2 råloft til boligformål i Sorgenfrigata 22, med tilhørende endring av fasaden – herunder arker mot gate og opplett og innfelte takterrasser mot gate.

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:

301/215/85/9:
08.03.1894 - Dokumentnr: 990858 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:85
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1963 - Dokumentnr: 503531 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:85
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2025 - Dokumentnr: 700937 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.03.1988 - Dokumentnr: 22039 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

29.12.1997 - Dokumentnr: 81299 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/100
Ny seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/100

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 109 500,-
Nordvik Ekstra/ Målrettet annonsering (fra kr. 12.900-18.900,-) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Ferdigattest.net Kommunale opplysninger kr. 1 465,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS kr. 4 038,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok. 240) kr. 720,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-

Samlet skal selger betale kr. 171 931,- 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. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hammerstads gate 11

Hammerstads gate 11

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	10 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	16 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Heltberg Bislett	15 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km

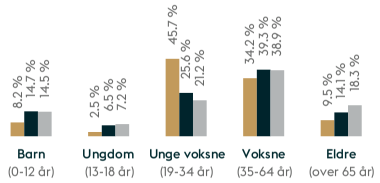
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	4 min 0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	7 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	8 min 0.6 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

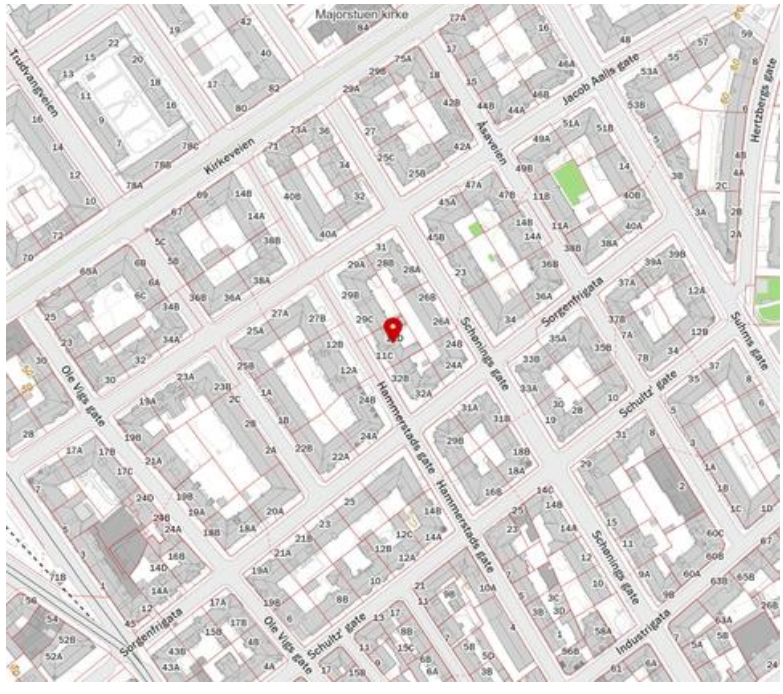
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	7 min
Marienlyst skole	9 min
Synergy	4 min
Artesia Trening	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Majorstuen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Hammerstads gate 11
0363 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1902
BRA: 110 m^2
BRA-i: 95 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	9	1	0

Supertakst
GNR: 215 BNR: 85 SNR: 9

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Hammerstads gate 11
0363 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32931

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.

Tilstandsgrad 3 settes pga alder på vinduskarmer og vesentlig behov for vedlikehold/rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting eller restaurering av vinduer innen 3-5 år.

Generelt bør denne type vinduer settes i stand fremfor utskifting. Dette henger sammen med at kvaliteten på vindusglass og treverk er svært god. Treverket i karmene består av tettvokst trevirke med høy andel kjerneved og harpiks som gir en naturlig inpregnering. Glassene er "valset", noe som gjør at lyset brytes på en spesiell måte sammenliknet med moderne fremstilt glass.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,44 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

OPPBYGGING:
Malt betonggulv.
Rekkverk av stål.
Gulvet har avrenning i sluk langs vegg.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -8 mm, -9 mm, -10 mm, -14 mm.
Lokalt avvik: 15 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 2 mm (høyre), -15 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 18 mm.

Entré:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -3 mm, -5 mm, -6 mm, -10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -15 mm (venstre), 5 mm (rett frem), -8 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 20 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Fordeling plassert over himling på bad.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Det er etablert overløp fra varmtvannsberederen med varerør (ytterste sort rør) som vil kunne lede lekkasjevann mot sluk. I dette tilfellet er det ingen dør foran rørkoplingene og en eventuell lekkasje vil ikke ledes til sluk via varerøret, men heller renne på bl.a. himlingen som har elektriske downlights m.m.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må fordelerskapet lukkes og det må etableres en sikker avrenning til sluk slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner fritt inn i konstuksjonen i himling/vegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert en overløpsledning som ledes ned til baderomsgulv. Det er ikke etablert noen lekkasjesikring. Det er fare for st eventuellt lekkasjevann renner ned i himling.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt. Bereder har en effekt på 2000 watt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Ved eventuell senere oppgradering av rommet/bereder anbefales det å etablere fysisk lekkasjesikring rundt bereder slik at ikke lekkasjevann renner ut i himling/vegg.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:100 totalt. Flatt i halve dusjsonen, 1:50 nært sluk.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm

Gulvet tilfredsstiller ikke krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke ha betydning ved normal bruk ettersom det er tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk.
En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Løsningen med naturlig avtrekk fungerer tilstrekkelig med dagens bruk. Ingen spesielle tiltak nødvendig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.7.2025	**11.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Margareth Hveem Andersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Frank Karsten Andersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hammerstads gate 11, 0363 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**85**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**9**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1902**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Standard

3. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, åpen dusj, servantskap, opplegg for vaskemaskin, wc og bereder .Rørfordeling..

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og peis. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin . Stoppekran.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Eltilsyn utført. Saken er lukket uten avvik.	Ja
2018	Kjøkken: Høyskap med kjøl og frys.	Nei
2016	Balkonger rehabilitert overflater i regi av sameiet.	Nei
2016	Pipe rehabilitert.	Ja
2013	Gulv i kjøkken, entré og stue lagt i regi av eier.	Nei
2008	Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
3. etasje	95	95	0	0	3
2. etasje	1	0	1	0	2
Kjeller	12	0	12	0	0
Totalt m²	**110**	**95**	**15**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
3. etasje	95	95	0	Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
2. etasje	1	0	1	Ingen primærrom.	Bod ved balkong i trapp.
Kjeller	12	0	12	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**110**	**95**	**15**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen. 2 kvm balkong tilgjengelig fra felles trapp.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 12 kvm og loftsbod på 2 kvm. Bod tilgjengelig via felles trapp på ca 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 316 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 8,44 meter til bakken.
Rekkverket blir målt til 91 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

OPPBYGGING:
Malt betonggulv.
Rekkverk av stål.
Gulvet har avrenning i sluk langs vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: Koblet enkeltglassvinduer i trekarmer fra ukjent årstall. Sannsynligvis fra byggeår. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne og hvitmalte dører i heltre. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35 fra 1988. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2000.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-3**

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.
Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.

Tilstandsgrad 3 settes pga alder på vinduskarmer og vesentlig behov for vedlikehold/rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Utvendig trevirke kan råtne over tid og åpningsmekanismen kan bli vanskeligere å betjene. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting eller restaurering av vinduer innen 3-5 år.

Generelt bør denne type vinduer settes i stand fremfor utskifting. Dette henger sammen med at kvaliteten på vindusglass og treverk er svært god. Treverket i karmene består av tettvokst trevirke med høy andel kjerneved og harpiks som gir en naturlig inpregnering. Glassene er "valset", noe som gjør at lyset brytes på en spesiell måte sammenliknet med moderne fremstilt glass.

Utbedringskostnader — **150 000 - 300 000**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -8 mm, -9 mm, -10 mm, -14 mm.
Lokalt avvik: 15 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 2 mm (høyre), -15 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 18 mm.

Entré:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -3 mm, -5 mm, -6 mm, -10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -15 mm (venstre), 5 mm (rett frem), -8 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 20 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Teglsteinspipe. Rehabilitert i regi av sameiet.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

HTH kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at soilrørene ut mot kommunal tilknyttingspunkt er rehabilitert i regi av sameiet.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2018.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordeling plassert over himling på bad.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Det er etablert overløp fra varmtvannsberederen med varerør (ytterste sort rør) som vil kunne lede lekkasjevann mot sluk. I dette tilfellet er det ingen dør foran rørkoplingene og en eventuell lekkasje vil ikke ledes til sluk via varerøret, men heller renne på bl.a. himlingen som har elektriske downlights m.m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må fordelerskapet lukkes og det må etableres en sikker avrenning til sluk slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner fritt inn i konstuksjonen i himling/vegg.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll (2024) som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Opplagret i himling	
Årstall	
2004	

Størrelse
110 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er etablert en overløpsledning som ledes ned til baderomsgulv. Det er ikke etablert noen lekkasjesikring. Det er fare for st eventuellt lekkasjevann renner ned i himling.

Varmtvannsberedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt. Bereder har en effekt på 2000 watt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

Ved eventuell senere oppgradering av rommet/bereder anbefales det å etablere fysisk lekkasjesikring rundt bereder slik at ikke lekkasjevann renner ut i himling/vegg.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad overflateoppusset 2018 med ny smøremembran og fliser.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: 1:100 totalt. Flatt i halve dusjsonen, 1:50 nært sluk.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 10mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm

Gulvet tilfredsstiller ikke krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke ha betydning ved normal bruk ettersom det er tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater
I forbindelse med en eventuell rehabilitering av badet må det sørges for tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrift. Pr 2025 er det tek 17 som gjelder, og denne forskriften har flere ulike pre-aksepterte løsninger for fall mot sluk. En av disse er 1:100 jevnt fall mot sluk utenfor dusjsonen og 1:50 jevnt fall i dusjsonen samtidig som det skal være minst 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved døren og topp slukrist. Det er ikke behov for strakstiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Badekar.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.
Åpen dusj

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Løsningen med naturlig avtrekk fungerer tilstrekkelig med dagens bruk. Ingen spesielle tiltak nødvendig.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig uten risiko for skade på bakenforliggende rør. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Frank	9578-5998-4-933031	2025-06-20 11:54:59
Andersen, Margareth Hveem	9578-5998-4-942094	2025-06-20 11:57:15

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
20. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0203/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerstads gate 11, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Margareth Hveem Andersen, Frank Karsten Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2009

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: 83706186
Forsikret i: Gjensidige

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: Feil på varmekabel og retting av dette ble utført av M-Tek AS. Det ble montert nye kaldender på varmekabel. utført mai 2016 I 2018 ble gulvflisene fjernet og ny smøremembran påført før nye fliser ble lagt. Det ble også lagt en bård med veggfliser på badet. Det ble primet under. Husker ikke firma som la flisene. Det ble samtidig montert servantskap med ny kran og dusj med waterfall. Utført av Andenes AS. Det ble også lagt nytt gipstak på badet med innfelling av LED spotter og radio høytaler. Dette ble utført av meg selv da jeg er installatør og har lov til å jobbe med elektriske anlegg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det var på høsten 2018 at det ble påført ny smøremembran før nye fliser ble lagt. Dette inngår i samme jobb som beskrevet under pkt 1. Usikker på firmanavn her da jeg hadde PC crash i 2021

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men M-Tek så at det var tykk betongplate da de reparerte varmekabelen i 2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert inn stålpiperør i alle pipene fra tak og inn til leilighetene i feb 2016 pga brannkrav. I vår pipe ble det også montert inn en sugevifte på taket da det er flere leiligheter på samme pipe Arbeidet ble utført på vegne av sameiet av Pipe Eksperten AS Samtidig ble det foretatt en utbedring av balkongene med litt rep av betongen og ny gulvmaling. Utført av eget godkjent firma. Usikker på firma, men sameiet sitter sikkert på denne dokumentasjonen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble også i 2016 fortatt en utbedring av avløpet fra kjeller og ut i gaten for sameiet. Sameiet sitter muligens på denne dokumentasjonen

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I 2013 ble det lagt nytt gulv og lister i stuen, gang og kjøkken. Det ble da montert nye stikkontakter i stuen med jord på eksisterende kur. Utført av meg selv som er installatør. Dokumentasjon lagt i felles sikringsskap i gangen, men er der ikke lenger. Firma mitt het K. Andersen & Sønn AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia AS hadde el.kontroll her i mars 2024. Alt ok

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert 2 vannmålere i kjelleren for sameiet utført av Oslo Kommune som et test anlegg. Sameiet har kanskje dokumentasjon

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder leilighetene på 4 etg som ble bygget på 80 tallet. 2 av de er nå ombygget og godkjent i 2024 og 2025 Byggeherre nå er Egil Byggtjenester AS Det har også blitt laget ny branncelle på 4 etg med 9 nye boder med branndører i 2024. Også godkjent Samme entreprenør Tidligerer kanskje i begynnelsen på 1980 tallet ble det bygget soverom og bad i leiligheten. En dør ut til trappeoppgang C ble da lukket. I 2024 har det blitt montert ny branndør i oppgang A mot Sov/Bad i denne leiligheten, men det er ikke tatt på hull for denne døren inne i leiligheten. Det er nå ny branncelle over loftet. For tiden monteres det sprinkelanlegg i trappegang C pga en leilighet i 4 etg måtte sprinkles da den nå totalrenoveres. Arbeidet er ferdig og har blitt bekostet av eier av leiligheten i 4 etg. Det er også tilrettelagt for sprinkling av oppgang D da alt ligger klart i kjeller og eksisterende pumpe er stor nok. I tillegg er det balkong her så er usikker på om det skulle bli et krav om å ta på åpning ved en brannkontroll i fremtiden.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført litt takrepresasjon i 2022 pga vannlekkasje inn i en leilighet på 4 etg. Delvis nytt blikk og noe tettningsduk og litt ny takstein. Utført av firma på vegne av sameiet. Sameiet sitter på dokumentasjonen. Det ble i slutten av 2024 påvist en liten lekkasje på et soverom i en leilighet på 3 etg mot syd som det nå ses på. Trolig en feil på montering av blikk iht rapport fra Egil Byggtjenester AS Saken ses på for tiden

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: det er hastighetsregulator for pipeavtrekk montert utenpå hoved sikringstavlen i kjelleren

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: nei ikke mer enn det som er beskrevet

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.

Ja

Beskriv: Det ble rapportert om muligens skjeggkre for 2-3 år siden i en leilighet i 4 etg men ble ikke påvist etter rengjøring mener jeg

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?

Nei

Eventuell kommentar: kun det som har vært med i salgsmeldingen i 2009 og det som Oslo kommune sitter på hvor det står at boligen er på 97 m2

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

Eventuell kommentar: Ikke noe utover det som er bemerket i vedtektene

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover husleieøkningen fra 1 juli 2025 som ble vedtatt innført på årsmøtet i mai 2025 med ekstra stor husleieøkning for å bygge en større økonomisk buffer i sameiet

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: 8-0203/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andersen, Margareth Hveem	2025-06-20	Andersen, Frank	2025-06-20

Identifikasjon: bankID Andersen, Margareth Hveem

Identifikasjon: bankID Andersen, Frank

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Line Fjeldstad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: l.fjeldstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0203/24 . Vår ref.: 4010-1-09 Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hammerstadgt 11 Boligsameie
Organisasjonsnr:	986938915
Seksjonseier:	Andersen, Frank Karsten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Hammerstads Gate 11, 0363 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	215
Bnr.	85

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83706186.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208306367
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 073 229,00
Innfrielsesdato:	30.03.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 890,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett/fiber	261,00	
Felleskostnader	5 629,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 645,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 822,-
Annen formue:	4 910,-
Gjeld:	166 831,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208306367
Restsaldo:	165 858,48
Kapitalkostnader:	1 122,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 165 858,48,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Thomas Nicolai Kejser-Lervik pr. e-post

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: thomas.kejser.lervik@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 11

Styret innkaller til ordinært sameiermøte tirsdag 13. mai 2025 kl. 18:00 i bakgården med følgende dagsorden:

1 **Valg av møteleder og en person som skal undertegne protokollen sammen med møtelederen. Godkjenning av innkalling og dagsorden.**

2 **Godkjennelse av styrets årsrapport for 2024**

3 **Godkjennelse av årsregnskapet for 2024**

4 **Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Styreleders honorar, forslag om at honoraret økes med 5% til 7350 for i år. Styrehonoraret indeks justeres hvert år. **Det stemmes**

5 **Orientering om baktrapper og leiligheter i 4 etg.**

Styret hadde møte med brannkonsulent Aasbø i april 2022 og mottok rapport i januar 2023 etter purring. Det var samme brannkonsulent som utarbeidet brannrapporten til oss i 2018.

Siste utvidede brannrapport tar for seg mangler vedr baktrappene og særlig mangel på en leilighet i 4 etg som ikke er godkjent av PBE. Denne leiligheten er nå godkjent etter alle tiltakene på 4 etg etc. som tidligere beskrevet,

I tillegg monteres nå i mars 2025 en dør fra L12 til branncellen på loftet.
Samtlige leiligheter på 4 etg vil da godkjente rømningsveier.

Baktrapp prosjektet med involverte eiere har avventet hva de skal gjøre inntil (Silje Witzøe) L10 har fått sin leilighet godkjent.

Hele 4 etg, samt trappegangene med leilighetsdører er nå godkjente. Styret anbefaler at de involverte setter i gang arbeidet igjen med å få baktrappene godkjent. Konsulenten fra Obos har sagt seg villig til å se på dette, men avtale med de involverte må gjøres først

6 **Fastsettelse av budsjett for 2025**

Styrets forslag til budsjett er lagt inn i en kolonne i en kopi av resultatregnskapet for 2024. Styret mener at det må bygges en buffer på 80.000 da flere uforutsette saker har tæret på økonomien i sameiet. Det ser ut til at det også i år vil komme noen utgifter på 40 til 80.000

Husleien økes med 22,5 % i 2025 gjeldende fra 1/7 **Det stemmes**

7 **Investeringer og oppgraderinger i 2025, denne saken fortsetter**

Styrets ønsker å fjerne gips som er montert i deler av kjellertak. Dette pga mugg og at det elektriske anlegget er tildekket ulovlig

Det skal etableres dobbel gips i hele kjellertaket. Det er også anbefalt å fjerne stubblofts leiren i kjellertaket og isolere på nytt. Det er også anbefalt at de gamle treveggene rives og at det bygges opp igjen med netting som vegger. Dette vil forenkle brannalarm anlegget og belysningen og montering av gipsen i taket.

Det elektriske anlegget til lys og stikkontakter i kjeller rives og det monteres nytt belysningsanlegg i kjeller og boder

Montering av nytt brannalarmanlegg for hele sameiet

Nytt calling anlegg da dette nå begynner å svikte.

Styret har ikke noe prisestimat på dette store prosjektet, men fikk klarsignal på årsmøtet i 2023 til å jobbe videre med dette. Det er også bestemt at konsulenten fra Obos vil styre dette prosjektet hvis prisen for konsulentarbeidet er akseptabel

8 **Valg av styre, forretningsfører, vaktmester og revisor**

Styret foreslår at HBRI AS **gjenvelges** som forretningsfører. **Det stemmes**

Styreleder Frank Karsten Andersen trer nå av som styreleder

Thomas Kejser Lervik har sagt seg villig til å bli ny styreleder. **Det stemmes**

Styremedlemmer er på valg hvert år.

Ebba Boye øsker ikke gjenvalg. Vi takker Ebba for mange år som styremedlem.

Nytt styremedlem blir Ole Boye

Leif Magne Grastveit, Christian Vennerød er med videre, samt Frank Karsten Andersen blir med som styremedlem

Det stemmes over at styremedlemmene fortsetter 1 år

9 Det har ikke kommet inn noen saker innen fristen 2 mai fra sameiere til Årsmøtet

10. Vi oppfordrer flere til å delta i styret for å dele arbeidet og sikre kontinuiteten.

Etter møtet blir det anledning til å ta opp andre spørsmål og saker.

Deretter blir det en begrenset dugnad med info om hvordan dette bør gjennomføres. Viser til egen dugnadsliste.

Oslo, 4 mai 2025

Styret

Vedlegg:

Registrering- og fullmakts blankett

Styrets årsrapport 2024

Årsregnskap for 2024 fra OBOS pdf

Årsregnskap for 2024 med forslag til budsjett for 2025

Dugnadsliste 2025

Regnskapsoversikt over prosjektet med Egil Byggtjenster og ekstra utgifter i 2024

HAMMERSTADGT 11 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 938 915, KUNDENR. 4010

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	694 368	612 732	0	0
Andre inntekter	3	100 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**794 368**	**612 732**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-705	0	0
Styrehonorar	5	-12 000	-5 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-35 044	-33 280	0	0
Konsulenthonorar	6	-4 450	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 642 643	-28 542	0	0
Forsikringer		-133 716	-94 813	0	0
Kommunale avgifter	8	-194 060	-164 385	0	0
Energi/fyring		-7 050	-7 428	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-84 269	-93 796	0	0
Andre driftskostnader	9	-37 823	-56 324	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 152 748**	**-484 273**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-1 358 380**	**128 459**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 736	13 702	0	0
Finanskostnader	11	-131 450	-51 349	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-114 714**	**-37 647**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-1 473 093**	**90 812**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 473 093	0		
Reduksjon udekket tap		0	90 812		

HAMMERSTADGT 11 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 938 915, KUNDENR. 4010

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	123
Forskuddsbetalte kostnader		34 037	31 604
Driftskonto OBOS-banken		48 325	148 584
SUM OMLØPSMIDLER		**82 362**	**180 311**
SUM EIENDELER		**82 362**	**180 311**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 009 908	-536 814
SUM EGENKAPITAL		**-2 009 908**	**-536 814**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 085 403	697 532
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 085 403**	**697 532**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 856	0
Leverandørgjeld		1 173	12 013
Påløpte renter		838	4 818
Påløpte avdrag		0	2 763
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 867**	**19 594**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 362**	**180 311**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Hammerstadgt 11 Boligsameie

Frank Andersen Ebba Augusta Boye Leif Magne Grastveit

Thomas Kejser-lervik Christian Vennerød

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	654 653
Internett	39 715
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**694 368**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Egen andel til dør	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**100 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 692**

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 12 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-975
Andre konsulenthonorarer	-3 475
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 450**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Egil Byggt	-893 728
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-893 728**
Drift/vedlikehold bygninger	-697 118
Drift/vedlikehold elektro	-12 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 704
Kostnader dugnader	-2 931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 642 643**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-142 143
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-49 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-194 060**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-4 030
Lyspærer og sikringer	-1 326
Vaktmestertjenester	-24 250
Renhold ved firmaer	-3 625
Andre fremmede tjenester	-220
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 242
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-37 823**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 175
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 561
SUM FINANSINNTEKTER	**16 736**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 622
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 828
SUM FINANSKOSTNADER	**-131 450**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2022	-768 185	
Nedbetalt tidligere	70 653	
Nedbetalt i år	697 532	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	14 597	
		-2 085 403
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 085 403**

Årsrapport 2024 FOR

BOLIGSAMEIET HAMMERSTADS GATE 11

Org nr 986 938 915

1 Hovedformål

Eierseksjonssameiet har som hovedformål å gi sameierne bruksrett til bolig i Hammerstads gate 11 i Oslo kommune.

2 Virksomheten i 2024

Virksomheten i 2024 har forløpt normalt. Dugnad og ordinært sameiermøte ble holdt i mai.

Brannsikring av gården på 4 etg og loft med nye brannceller. Nye branndører inn til bodene. ble montert. 5 leilighetsdører måtte også byttes da de ikke hadde brannklasse E30
I tillegg ble brannalarmanlegget i felles arealer på 4 etg utbedret
Det ble montert nytt lys på loftboder og lofts gang, samt utbedret belysningsanlegget i trappeoppgang D da de kablene var dårlige

Etter elektrokontroll av sameiet sitt fellesanlegg ble mangler på kjellerbelysningen i kjellergangene utbedret med ny belysning.

Det er ikke observert rotter hverken ute eller i kjeller etter at det ble satt spann over sluk i fellesrommet i kjelleren. Avtalen med Pelias var 2 årig og ble sagt opp fra juni i 2023.

Det ble utført full service og kontroll av brannalarmanlegget iht årlig serviceavtale på brannalarmanlegget med Karlsen Elektriske AS

Vaktmesteravtale med vår vaktmester fortsetter. Vaskefirma gikk konkurs og det er foreløpig ikke inngått ny avtale med nytt vaskefirma

Det ble montert nytt impregnert gjerde mot nabogården. Utgiftene til det ble delt mellom vårt sameie og nabogården

Pga vannlekkasje ble det i L13 lagt ny membran på terrassen

Det ble også i januar i år sendt ut Årlig El kontroll skjema og eget Brann kontroll skjema til sameierne slik at de kunne foreta en egenkontroll i sin leilighet iht vår internkontroll

Styret har bestått av en kvinne og tre menn etter årsmøtet i mai 2024

Det er ikke gjort noe for å fremme likestilling. Det er ingen forhold ved virksomheten som kan medføre en ikke ubetydelig påvirkning av det ytre miljø.

3 Regnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, som er til stede.

Sameiets største gjeldspost pr. 31. desember 2024 er et lån på ca. 2.085.000 kroner i OBOS Bank. Låneforpliktelsen ble redusert med ca 15 000 i 2024

Ved årsskiftet hadde sameiet kun kr 48325 kroner på driftskonto.
Pga flere ekstrautgifter som; gjerde mot nabogården, skade på L13 med ny membran på terrassen. Utbedring av kjellerlys etter elektrokontroll. Ekstra utgifter på brannalarmanlegg og ca 35000 i merutgifter til Egil Byggtjenester i forhold til låneopptak, har medført til at vi har brukt ca kr 103000 av reserven vi hadde på vår brukskonto. Denne må styrkes igjen. Egen sak vedr økning av felleskostnadene

4 Budsjett 2025

Styret har vedtatt en økning på 22,5 % på husleien for 2025 med virkning fra 1 juli 2025
Budsjettert årsresultat for sameiet i 2025 vil være pluss ca kr 80000.- som skal være en buffer
Ellers er det særlig forsikring og kommunale avgifter som utgjør det meste av våre utgifter, samt økning av renteutgiftene i 2024

5 Styret i 2024

Styret ble valgt på årsmøtet i mai 2024
Det har bestått av Frank Karsten Andersen (styreleder) valgt for 2023 og 2024
Nytt styremedlem ble Christian Vennerød
Styremedlemmene Thomas Kejser-Lervik, Leif Magne Grastveit og Ebba Boye ble gjenvalgt

Sameiet har ingen ansatte. HBRI AS er forretningsfører.

* * *

Oslo, _2 mai__2025

Frank Karsten Andersen
Styreleder

Ebba Boye

Christian Vennerød

Leif Magne Grastveit

Thomas Kaiser-Lervik

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIERMØTE I

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 11

Det ble holdt ordinært sameiermøte tirsdag 13. mai 2025 kl. 18:00 i bakgården med

følgende dagsorden:

1 Valg av møteleder og en person som skal undertegne protokollen sammen med møtelederen.
Frank Karsten Andersen ble valgt til møteleder og Thomas Kejser Lervik valgt til å undertegne protokollen

Godkjenning av innkalling og dagsorden. **Enstemmig godkjent**

Fremmøtte sameiere
Ebba Boye, Ole Boye, Kurt Eskevik, Thomas Kejser-Lervik, May Tove Hestmo
Annica Tronstad, Leif Magne Grastveit, Johannes Hettich, Trine Otback
Petter Sundby Indrevoll, Christian Vennerød og Frank Karsten Andersen
og Kurt Eskevik da han eier 2 leiligheter

13 av 13 sameiere var dermed representert

2 **Godkjennelse av styrets årsrapport for 2024** **Enstemmig godkjent**

3 **Godkjennelse av årsregnskapet for 2024** **Enstemmig godkjent**

4 **Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Styreleders honorar, forslag om at honoraret økes med 5% til 7350 for i år. Styrehonoraret indeks justeres hvert år. **Det stemmes** **Enstemmig godkjent**

5 **Orientering om baktrapper og leiligheter i 4 etg.**

Styret hadde møte med brannkonsulent Aasbø i april 2022 og mottok rapport i januar 2023 etter purring. Det var samme brannkonsulent som utarbeidet brannrapporten til oss i 2018.

Siste utvidede brannrapport tar for seg mangler vedr baktrappene og særlig mangel på en leilighet i 4 etg som ikke er godkjent av PBE. Denne leiligheten er nå godkjent etter alle tiltakene på 4 etg etc. som tidligere beskrevet,

I tillegg monteres nå i mars 2025 en dør fra L12 til branncellen på loftet.
Samtlige leiligheter på 4 etg vil da godkjente rømningsveier.

Baktrapp prosjektet med involverte eiere har avventet hva de skal gjøre inntil (Silje Witzøe) L10 har fått sin leilighet godkjent.

Hele 4 etg, samt trappegangene med leilighetsdører er nå godkjente. Styret anbefaler at de involverte setter i gang arbeidet igjen med å få baktrappene godkjent. Konsulenten fra Obos har sagt seg villig til å se på dette, men avtale med de involverte må gjøres først

Ebba Boye orienterte om prosjektet og at de involverte i trappeprosjektet nå tar saken opp igjen og prøver å få til en løsning med utvendig spindeltrapper fra 3 etg på begge sidene i bakgården

6 **Fastsettelse av budsjett for 2025**

Styrets forslag til budsjett er lagt inn i en kolonne i en kopi av resultatregnskapet for 2024. Styret mener at det må bygges en buffer på 80.000 da flere uforutsette saker har tæret på økonomien i sameiet. Det ser ut til at det også i år vil komme noen utgifter på 40 til 80.000

Husleien økes med 22,5 % i 2025 gjeldende fra 1/7.

Det Stemmes; Enstemmig godkjent

7 **Investeringer og oppgraderinger i 2025, denne saken fortsetter**

Styrets ønsker å fjerne gips som er montert i deler av kjellertak. Dette pga mugg og at det elektriske anlegget er tildekket ulovlig

Det skal etableres dobbel gips i hele kjellertaket. Det er også anbefalt å fjerne stubblofts leiren i kjellertaket og isolere på nytt. Det er også anbefalt at de gamle treveggene rives og at det bygges opp igjen med netting som vegger. Dette vil forenkle brannalarm anlegget og belysningen og montering av gipsen i taket.

Det elektriske anlegget til lys og stikkontakter i kjeller rives og det monteres nytt belysningsanlegg i kjeller og boder

Montering av nytt brannalarmanlegg for hele sameiet

Nytt calling anlegg da dette nå begynner å svikte.

Styret har ikke noe prisestimat på dette store prosjektet, men fikk klarsignal på årsmøtet i 2023 til å jobbe videre med dette. Det er også bestemt at konsulenten fra Obos vil styre dette prosjektet hvis prisen for konsulentarbeidet er akseptabel

Det ble kun orientert om denne saken og avventes trolig til baktrapp prosjektet er i orden

8 **Valg av styre, forretningsfører, vaktmester og revisor**

Styret foreslår at HBRI AS **gjenvelges** som forretningsfører.

Det stemmes; Enstemmig godkjent

Styreleder Frank Karsten Andersen trer nå av som styreleder
Styreleder mottok gave og ble takket av med rosende ord av Ebba Boye

Thomas Kejser Lervik har sagt seg villig til å bli ny styreleder.
Det stemmes Han ble enstemmig valgt som ny styreleder

Styremedlemmer er på valg hvert år.

Ebba Boye ønsker ikke gjenvalg. Vi takker Ebba for mange år som styremedlem.

Ole Boye ble spurt om å være med i styret og han sa ja

Leif Magne Grastveit, Christian Vennerød er med videre, samt Frank Karsten Andersen blir med som styremedlem

Det stemmes over at styremedlemmene fortsetter 1 år Enstemmig valgt

9 Det har ikke kommet inn noen saker innen fristen 2 mai fra sameiere til Årsmøtet

10. Vi oppfordrer flere til å delta i styret for å dele arbeidet og sikre kontinuiteten.

Etter møtet blir det anledning til å ta opp andre spørsmål og saker.

Annica og Morten Tronstad hadde rett før årsmøtet spurt på nytt om hvorfor det er forskjell på over 1000/mnd på husleien selv om noen leiligheter har samme areal.

Det ble forklart av styreleder at dette skjedde på 80 taller da det ble laget 4 leiligheter på 4 etg. De leilighetene på 3 etg omgjorde sin eierbrøk til å være mindre for så å legge fratrekket av eierbrøken over på leiligheten på 4 etg. De opprettholdt derfor den totale eierbrøken for hele sameiet. Som de mente var et krav.

Istedenfor å få arkitekt til å tegne inn alle leilighetene og beregne nytt areal, før trappe prosjektet er ferdig, ble følgende enstemmig bestemt inntil videre:

Hver enkelt sameier måler opp sin leilighet så godt som mulig og sender arealet til styret. **De 6 leilighetene med innlemmet baktrapprom måler inn dette også.** Deretter innkaller styret til nytt møte hvor det stemmes over at det skal beregnes ny eierbrøk.

Hvis dette godkjennes av alle sameiere sender styret dette over til Obos som beregner ny eierbrøk og fordeler ny husleie til hver enkelt sameier

Deretter ble det dugnad. Dugnads lista ble hengt opp på hoveddøra.

Oslo, 13 mai 2025

Styreleder

Styremedlem

PROTOTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 11

Det ble holdt ekstraordinært årsmøte torsdag 8. februar 2024 kl. 18:00 hos Frank Karsten Andersen med følgende dagsorden:

1 Valg av møteleder og en person som skal undertegne protokollen sammen med møteleder.

Frank Andersen ble valgt til møteleder og Thomas Kejser-Lervik valgt til å undertegne protokollen.

Innkalling og dagsorden. **Enstemmig godkjent**

Fremmøtte sameiere

Ebba Boye, Ole Boye, Katja Boye, Christopher Emil Jørgensen, Silje Witzøe, Thomas Kejser-Lervik og Frank Karsten Andersen. Det ble levert fullmakt for Kurt Eskevik og Johannes Julius Hettich som ønsket å stemme for forslaget pkt 2

Ikke til stede

May Tove Hestmo, Annica Tronstad, Christian Vennerød og Simon Riise

9 av 13 seksjoner var dermed representert

2 **Orientering om pålagt brannsikring av loft med ny brannsluse og oppdatering av begge rømningsveiene i trappeoppgang A og B**

Mottatt tilbud på kr. 926 234 inkl. mva for å brannsikre loftet og sikre tilstrekkelig rømningsvei gjennom begge oppganger. Nye loftsboder med nye branndører inn til hver bod. Montere noen nye branndører i trappeoppgangene som ikke er B30 dører

Tiltaket fordrer opptak av lån, noe som resulterer i økte felleskostnader fordelt på eierbrøk. Det søkes om et låneopptak på kr. 1 100 000. Forventet økning i felleskostnader per sameier ville ha blitt ca 200/ mnd i mai pga renteøkninger i 2023, men etter mottatt tilbud i dag med lavere rente samt 30 års nedbetaling istedenfor 14 år vil økning kun bli ca 400/mnd i snitt for hver sameier

Godkjennelse av låneopptak på 1.1000.000.- **Enstemmig godkjent**

Oslo, 8 februar 2024

Frank Karsten Andersen

Thomas Kejser-Lervik

Protokoll fra andre ekstraordinært årsmøte i sameiet

Hammerstads gate 11

Det andre ekstraordinære årsmøtet ble avholdt mandag 18 mars 2024 kl. 18:00 hos Frank Karsten Andersen i 3 etg oppg B nå D

med følgende dagsorden:

1 Valg av møteleder og en person som skal undertegne protokollen sammen med møtelederen

Frank Karsten Andersen ble valgt til møteleder og Annica Tronstad valgt til å underskrive protokollen

Godkjenning av innkalling og dagsorden. **Enstemmig godkjent**

Fremmøtte sameiere

Johannes Julius Hettich, Annica Tronstad, Kurt Eskevik, Christopher Emil Jørgensen, May Tove Hestmo, Christian Vennerød og Frank Karsten Andersen. Det ble levert fullmakt for Silje Witzøe og Ole Boye som ønsket å stemme for forslaget pkt 2

Ikke til stede

Katja Boye, Ebba Boye, Thomas Nicolai Kejser-Lervik og Simon Riise

9 av 13 seksjoner var dermed representert

2 **8 februar hadde vi ekstraordinært sameiermøte med orientering om pålagt brannsikring av loft med ny brannsluse og oppdatering av begge rømningsveiene i trappeoppgang A og B nå C og D**

Den gangen behandlet vi også 5 nye leilighetsdører i oppgang C og D som ikke var branndører. Det har vist seg at de høye og brede leilighetsdørene blir en del dyrere enn først antatt enn ved bruk av en vanlig type dør. Nå har styret bestemt at leilighetsdørene skal være helt lik de som er skiftet fra før. Hver dør har en kostand inkl montering og mva på ca 120.000.
I forhold til innbygging av vanlige dører blir disse dørene ca 40,000 dyrere pr dør. Vi har spurt aktuelle sameiere om en egenandel på 20.000 for hver dør.

Dette er en pris som sameierne i 4 etg oppgang B har brukt på sine ganske nye branndører. De aktuelle 5 sameierne har akseptert egenandelen.

Mottatte og reviderte tilbud er nå på ca 1.385.000 inkl mva for å brannsikre loftet og sikre tilstrekkelig rømningsvei gjennom begge oppganger. Bygging av 9 nye loftsboder med nye branndører inn til hver bod. Montere nye branndører i trappeoppgangene som ikke er B30 dører, samt 5 nye leilighetsdører, Det skal også monteres dørpumper på alle dørene i trappeoppgangene,

Tiltaket fordrer opptak av lån, noe som resulterer i økte felleskostnader fordelt på eierbrøk. Låneopptak er tenkt kr. 1 500 000 med fratrekk av 100.000 i egenandel som aktuelle sameiere betaler inn på vår bankkonto. Totalt låneopptak blir da 1.400.000.- (Ikke 1.100.00 som det ble spurt om i ekstraordinært sameiermøte 8 februar)

Forventet økning i felleskostnader per sameier ville ha blitt ca 200/ mnd i mai pga renteøkninger i 2023, men etter mottatt tilbud i dag med lavere rente samt 30 års nedbetaling istedenfor 14 år vil økning bli ca 550/mnd i snitt for hver sameier.

Det skal da stemmes over et låneopptak på 1.400.000

Godkjennelse av låneopptak på 1.400.000.- **Enstemmig godkjent**

Oslo, 18 mars 2024

Frank Karsten Andersen

Annica Tronstad

VEDTEKTER

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 11

Sist endret ordinært årsmøte 31.05.2021 og ekstraordinært årsmøte 28.06.2021

1. NAVN

Sameiets navn er Hammerstads gate 11, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 85 i Oslo Kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring dagbokført 28. mars 1988.

Sameiet består av 13 boligseksjoner i henhold til seneste oppdelingsbegjæring tinglyst 29. desember 1997.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2. Rettslig råderett over seksjon

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

2.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk i samsvar med tiden og forholdene. Oppussing mv. må foregå hensynsfullt.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene som skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. VEDLIKEHOLDSPLIKT

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) terrassedekke eller annet fast belegg på terrasser (vedtatt 28.06.2021)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor også utskiftning av vinduer, dører og sluk. Seksjonseier er også ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f. eks. punkterte)

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

Seksjonseierne plikter på samme måte å foreta renhold av egen seksjon, herunder periodevis vindusvask.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34 og i henhold til disse vedtekter punkt 10.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende seksjonseiers regning

Seksjon 215.bnr. 85. snr 5 har vedlikeholdsansvar for kjellerbodene 17 og 18
Vedtatt på årsmøtet 31.05.2021 med samtykke fra seksjonseiere.

3.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter terrasser, med unntak for fliser eller annet fast belegg. Kostnader ved de- og remontering av fliser eller annet fast belegg på terrasser ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen skal belastes den seksjon som disse tilhører. Dette pkt. vedtatt 28.06.2021

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

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruk for den enkelte bruksenhet, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret i henhold til det budsjettet som er vedtatt av årsmøtet. Styret kan bestemme at den enkelte seksjonseier skal betale inntil to akontobeløp per kalenderår hvis likviditetsmessige hensyn tilsier det.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Alminnelig ytre vedlikehold besluttes av styret. Er beløpet mer enn 100 000 kroner høyere enn det budsjettet årsmøtet har fastsatt, skal saken forelegges årsmøtet. Styret kan ta opp gjeld på sameiets vegne med inntil 100 000 kroner i løpet av kalenderåret for å dekke kostnader som inngår i felleskostnadene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke oversige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

a. Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

b. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseiere med varsel på mist åtte dager og høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Innkalling og annet som skal sendes skriftlig kan også sendes per e-post. Seksjonseierne er selv ansvarlig for å gi styret kontaktinformasjon.

c. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

Valg av møteleder.
Valg av en person til å medundertegne protokollen.
Styrets årsrapport.
Styrets regnskapsoversikt.
Valg av styremedlemmer, herunder styreleder.
Andre saker som er bestemt angitt i innkallingen.

d. Møteledelse flertallskrav og protokoll.

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
f) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

a. Sameiet skal ha et styre bestående av inntil fem medlemmer og fem varamedlemmer

b. Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap.

Styret forestår tildeling av boder.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøte om avtale overfor seg selv eller nærstående, i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje slik det er vedtatt av årsmøtet. Skiftes ytterdør skal den erstattes med Toten-dør som i seksjon 8 og 9, eller, hvis den ikke lenger produseres, med en dørtype mest mulig lik denne. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsette før slikt samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Dersom sameiet må, gjennom pålegg fra offentlige myndigheter eller av andre forhold, gjennomføre tiltak på sameiets fellesarealer som følge av endringer/tiltak som seksjonseiere gjennomfører innenfor sin egen bruksenhet, plikter seksjonseieren å stå økonomisk ansvarlig for slike tiltak.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

12. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet velger revisor hvis det er lovpålagt.

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

15. EIERSEKSJONER MED BAKTRAPPER

Seksjonene gnr. 215 bnr. 85 snr. 1-2-3-4-6 i sameiet har innlemmet deler av baktrappene i oppgang A og B i sine leiligheter. Baktrappene er seksjonert som fellesareal og er opprinnelig rømningsvei for disse seksjonene. Innlemmelsen av baktrapparealet er ikke omsøkt eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og arealet er ikke frikjøpt fra sameiet.
Fremtidig bruk av baktrapparealene er ikke endelig avklart.
Vedtatt på årsmøtet 31.05.2021.

16. EIERSEKSJON MED KJELLERSTUE

Seksjon gnr. 215 bnr. 85 snr. 5 har innlemmet to av sameiets boder i sin leilighet, i form av en kjellerstue med trapp opp til seksjonen. Dette arealet er ikke frikjøpt fra sameiet eller godkjent av plan- og bygningsmyndighetene, og bodene er seksjonert som fellesareal. Styret har p.t. ikke avgjort hvordan dette skal håndteres juridisk. Så lenge bodene benyttes eksklusivt av seksjon 5 i sameiet skal eier av denne ha vedlikeholdsansvar for arealet.
Vedtatt på årsmøtet 31.05.2021 med samtykke av seksjonseiere

Husordensregler – Hammerstads Gate 11

Disse husordensreglene, revidert jan 2021 og godkjent på årsmøtet 2021, skal følges av alle beboere. Eiere sørger for at leietakere er kjent med husordensreglene.

1. **Ro og orden**

Alle må vise normalt hensyn til naboer og eiendom. Det skal være orden i fellesområdene ute og inne.

Etter kl. 23.00 skal det være alminnelig ro. Beboere har ansvar for at gjester overholder dette. Hvis det unntaksvis likevel kan bli bråk skal det henges opp nabovarsel på korktavlen ved inngangsporten. Det er ganske mye ekko i bakgården, så vinduer mot bakgården bør være lukket hvis det er bråk eller støy fra leilighetene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved grilling skal det tas særskilt hensyn til naboene.

Utgangsdøren mot Hammerstads gate skal alltid være låst

2. **Rømningsveier, brannvarsling**

Bakgården, portrom, trappeoppgang og korridorer (herunder i kjeller og loft) er rømningsveier. De skal ikke brukes som oppbevaringssted.

Det er felles brannmeldere i oppgangene, kjeller og loft samt 1 brannmelder inne i hver leilighet. Brannklokker i oppgangene. Brannpanel er i oppgang A og batterisentral i kjeller. Det er årlig serviceavtale på brannalarmanlegget. Det er i tillegg minst 1 vanlig batteridrevet røkvarsler i hver leilighet som beboerne selv har ansvaret for.

3. **Boder**

Døren ned til kjeller skal være låst. Tre og annet materiale som kan trekke til seg fukt skal ikke oppbevares helt inntil veggen eller rett på gulv. Farlig materiale, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr mv. må ikke oppbevares i bodene.
Fellesarealene i kjelleren og på loft skal ikke brukes til oppbevaring.

4. **Sykler, barnevogner mv.**

Sykler settes i stativene i bakgården, ikke i portrommet. Barnevogner kan plasseres i trappeoppgang så lenge de ikke er i veien for generell adkomst. Andre gjenstander som ski, sportsutstyr, dekk mv. skal ikke plasseres eller oppbevares i fellesarealene.

5. **Søppel**

Sneiper og annet skal ikke kastes ut fra balkonger, vinduer eller i bakgården.
Brannsikkert avfallshus for papir og avfall er plassert i bakgården. Søppel, papp mv. skal ikke hensettes ved siden av avfallshuset. Gjenstander som ikke får plass i avfallshuset, plikter hver enkelt å kvitte seg med selv. Riv gjerne opp esker etc. så det blir bedre plass til papir.

Beboere som har hatt gjester sørger for eventuell nødvendig rydding av fellesarealene senest dagen etter. Dette gjelder særlig sigarettsneiper og snusposer.

6. **Postkasseskilt og ringeklokketablå**

Beboerne sørger selv for merking av postkassene. På ringeklokketablå ved døren til Hammerstads gate brukes kun skilt, ikke lapper e.l. Beboerne bestiller og bekoster selv skilt.
For å skifte navneskilt på ringeklokketablået er det **selve glasset som skal vippes ut**.
På motsatt side av ringeknappen er det et rektanglet hull. Stikk en tynn skrutrekker inn her, mellom glasset og rammen, og vipp ut. Hegdehaugsveien Jernvarehandel lager nye skilt.

7. **Vedlikehold og rengjøring**

Sameiet har avtale med vaktmester og renholdsfirma.
Vaktmester klipper plen, spyler bakgården for sopp årlig, rydder i avfallshuset, skifter lyspærer i trappeoppganger, kjeller og loft samt nødvendig snømåking.

Renholdsfirma rengjør øvre del av gelendre, vindusvask på og ved siden av utgangsdør med egen vindusklut, vask av trappeoppgangene og kjellertrapp annenhver uke.
Månedlig utføres støvtørking av nedre del av gelendre.
Støvtørking av kroker og hjørner ved trappetrinn fra øverste etasje til og med underetasje.
Støvtørking av øvre deler av dørkarmer, sikringsskap og div. hjørner

Vanlig vedlikehold som rydding og feiing av kjeller og loft, maling ytterdør, vask og pussing av vinduer i trappeoppgangene etter behov, spyling av avfallshus og stell av uteareralene utføres av beboerne etter årsmøtet.

Ved oppussing, flytting mv. må beboer sørge for å dekke til trapp, i det minste til og med første trappesats. Dette for å unngå ekstra slitasje

Hvis lyset går i trappeoppgangen sjekk kurs nr 2 i sikringsskapet under oppgang A i kjeller.

Skal maling i fellesområdene utføres så fører Jernia Colosseum Jotun

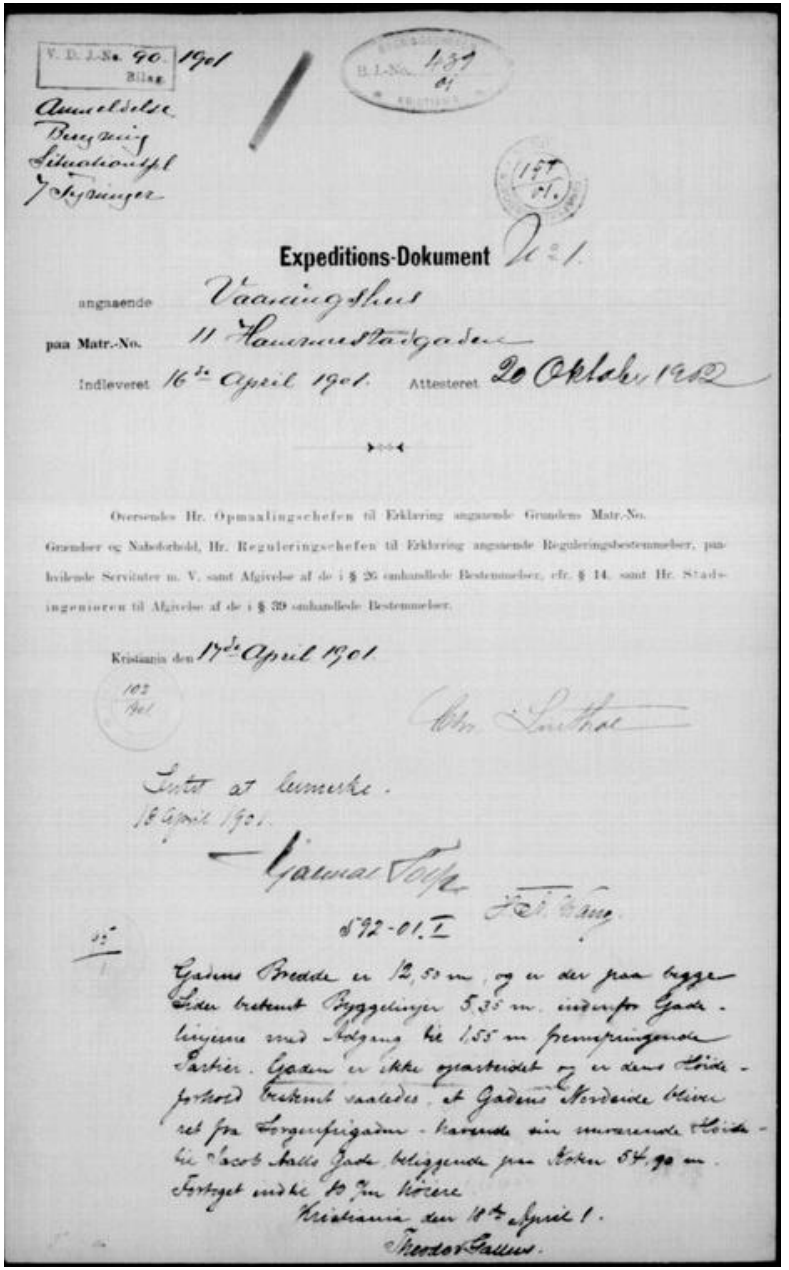
Ytterdør-vinduer utvendig og balkongrekkverk:

Fargenavn: ASKE-9937 / S7500-N i Jotun sitt fargesystem. Produkt Optimal. Jotun Standard.

Lys farge i trappeoppgangene:

Jotun 1293 (2201y)

Styreleder i sameiet er Frank Karsten Andersen (epost: frank.karsten.andersen@gmail.com)



V. D. J.-No. 90. 1901
Bilag

B. J.-No. 137 01

Anmeldelse
Bygning
Situationsplt
Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 11 Hammerstadgaden

Indleveret 16de April 1901. Attesteret 20 Oktober 1902

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Nabolorhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de April 1901.

Chr. Linstow

Intet at bemerke.
16 April 1901.
Gjalmar Voje

8'92-01. I

Gadens Bredde er 12,53 m, og er der paa begge Sider bestemt Byggelinjer 5,35 m. inderfor Gadelinjerne med Undtagelse af 1,55 m fremspringende Partier. Gaden er ikke gjennemført og er dens Sideforhold fastsat saaledes, at Gadens Nordside bliver ret fra Torgeirsgaden - havende sin nuværende Beliggenhed - til Jacob Aalls Gade beliggende paa Koten 54,90 m. Fortovet indtil 10 fm bredt.

Kristiania den 18de April 1.

Theodor Gallum.

A N M E L D E L S E .

N.D. 1284/39

Tegn. påført stat. beregn.

Ekspedisjons-Dokument

angående arbeid

på matr.nr. 11 Hammerstads gate.

Innlevert 27. juli 1939. Attestert 17/11 - 1939

Bondes Oslo helseråd.

Oslo, den 28-7-1939.

SB/TB

Ad: 11. Hammerstads gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales.

Oslo helseråd den 2. august 1939.

Etter fullmakt.

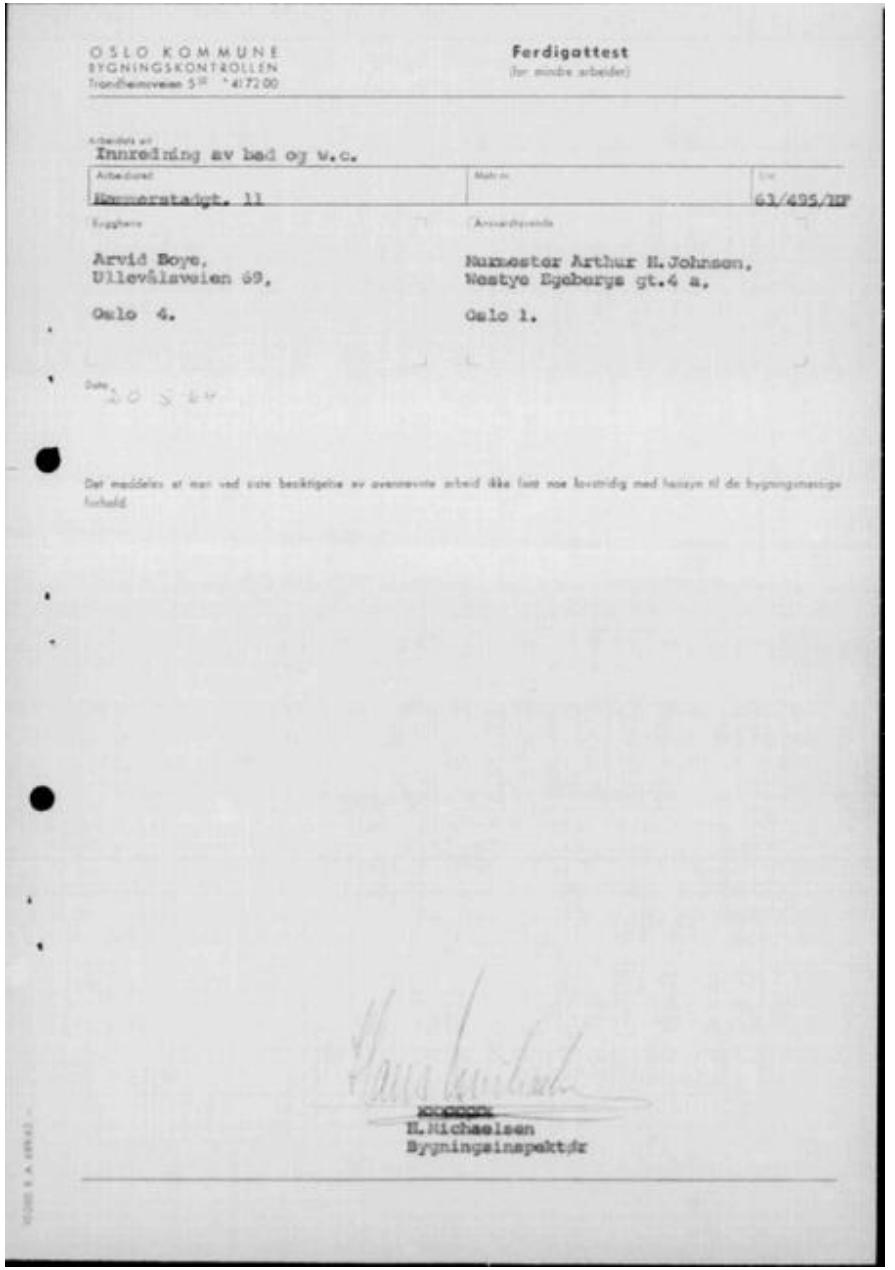
Arbeidsinspektør

Kjeldsberg

N.d. til umiddelbar

Oslo 4/8. 39.

Bgr. kl. 24. X. 38. 9000. H. C.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[II] ☎ 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c.

Arbeidsted	Matr.nr.	Løpe nr.
Hammerstadgt. 11		61/495/BF

Rekvirent

Arvid Boye,
Ullevålsveien 69,

Oslo 4.

Ansvarshavende

Murmester Arthur H. Johnsen,
Westye Egebergs gt.4 a,

Oslo 1.

Dato 20 5 64

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe å uttrette med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H. Michaelsen
Bygningsinspektør

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN

Knut Boye
Binnevelen 1ta 11-2

0560 OSLO

Steinar Mikkelsen
Hammeren

1990 SØRUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	850102142	95/12142

Deres ref.

Vår saksbeh.
Jan Otto Strøm

Dato
23. februar 1995

Arbeidssted : 215/0085 Hammerstadgata 11
Byggherre : Thorvald Boye, Hamm..akken 11, 0851 OSLO
Arbeidets art: INNV. FORANDRINGSARB. I 3. OG 4. ETG. SAMT INNREIN. BAD OG WC

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra byggherre/ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Per Olav Øien
Avdelingsing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Geir Almås
Hammerstadgata 11

0363 OSLO

Dato: 16 OKT. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9602420-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	HAMMERSTADGATA 11	Eiendom:	215/85//0
Tiltakshaver:	Geir Almås	Adresse:	Hammerstadsgt. 11 , 0363 OSLO
Søker:	Tom Holtmann	Adresse:	St.Edmunds vei 39b , 0280 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Saksnr. 9602420 erstatter tidligere mappenr. 960041984.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201514836-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tommy Monge

Dato: 06.01.2016
Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 11	Eiendom:	215/85/0/0
Tiltakshaver:	HAMMERSTADGT 11 BOLIGSAMEIE	Adresse:	HBRI AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 11

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.01.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til
HAMMERSTADGT 11 BOLIGSAMEIE, HBRI AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
davidjoensson@gmail.com

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0203/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 11 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 85, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no