

Hammerstads gate 23B



Velkommen til

Hammerstads gate 23B



Salgsoppgaven produsert 12. februar 2026

Majorstuen

Stort potensiale! Lys og usjenert 4/5-roms m/ flott utsikt fra 7. etg. Sydvestvendt balkong 10m². Heis. Peis. Parkering*

Prisantydning	9 990 000,-
Omkostninger	251 130,-
Totalpris	10 241 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 359,-
BRA-i	99 kvm
Totalt BRA	105 kvm
Soverom	3
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938

Ansvarlig megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no
Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Stor, lys og gjennomgående 4(5)roms i byggets 7. etasje med heis. Leiligheten er et oppussingsobjekt med stort potensial, som allerede byr på gode rom, generøs takhøyde og flott lysinnslipp fra store vindusflater. Boligens to stuer og balkong vender mot sydvest, med flott utsikt over byens tak mot fjorden og optimale solforhold fra morgen til kveld, samt utsyn mot Holmenkollen fra to soverom. Skap ditt drømmehjem!

Her bor du høyt og usjenert i et hyggelig og veldrevet sameie, med stor, frodig felles hage og mulighet for parkering. Attraktiv beliggenhet med kort vei til t-bane, barnehager, skoler og vakre parker.

- Fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Sydvestvendt balkong på 10 kvm
- God planløsning m/vindu på 3 sider
- V.vann, fyring, internett inkl.
- Takhøyde 2,66 m
- To boder
- Parkeringsleie*

Arealer og innhold

BRA-i:	99 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	105 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerboder i fellesareal på hhv. 5 og 1 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

HAMMERSTADS GATE 23B
7.ETG



GARP EIENDOM

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

HAMMERSTADS GATE 23B
7.ETG
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

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



















































Informasjon

Hammerstads gate 23B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0696/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hammerstads gate 23B, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 72, snr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kari Dahl Kingston

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
251 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 241 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 254 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerboder i fellesareal på hhv. 5 og 1 kvm.
Total BRA: 6 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 10 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering. Sameiet eier 43 parkeringsplasser som leies ut etter ansenitet.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm og 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 266 cm i stuen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje med heisadkomst og inneholder: Stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom, toalett og entré.

Standard

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

Kjøkken: Belegg på gulv, og panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servant og servantskap.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

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

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Toalett: Flis på gulv, og flis og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk.

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

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

Parkering

Sameiet eier 42 parkeringsplasser, hvor samtlige per i dag er utleid. Tildeling skjer etter venteliste og ansiennitet i sameiet, og plasser tildeles fortløpende når de blir ledige. Styret har per nå ikke oversikt over antall personer på ventelisten. Erfaringsmessig må det påregnes en ventetid på ca. 1–3 år. Leieprisen er kr 450 per måned.

Øvrig:
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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 lignenede?
Ja
Eventuell kommentar: Det ble observert skjeggkre i leilighet ovenpå i sommer. Problemet ble utbedret av skadedyrfirma. Vet ikke at det er observert skjeggkre i denne leiligheten.

Tilleggskommentarer:
Arving har ikke selv bodd i leiligheten, da den selges som dødsbo, og har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Det oppstod en vannlekkasje fra radiatoren i spisestuen nå i høst, hvor vannet også rant ned til leiligheten under. Skaden ble utbedret og arbeidene ble utført av OBOS sin forsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er utvendig pusset. Taket er et

flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 pga alder på spisestuevindu fra 1984 (Øvrig er det 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2024.)
- Etasjeskille og gulv på grunn TG2 pga stedvis glipper/sprekker.
- Kjøkken - Overflater og innredning TG2 pga behov for lekkasjesikring.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfilter.
- Toalettrom TG2 pga naturlig ventilasjon. TG2 pga behov for oppgradering.
- Avløpsrør TG2 pga alder.
- Vannledninger TG2 pga alder.
- Vannbåren varme TG2 pga alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom TG3 pga usikker tetthet i tiden fremover.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk Anbefaler elkontroll.
- Varmesentral Sentralfyring.
- Varmtvannsbereder Felles varmtvann

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer og peis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen selv, og har derfor begrenset kjennskap til strømforbruk. Varmtvann og oppvarming via radiatorer er inkl. i felleskostnadene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 359,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fjernvarme 1 031,00
Felleskostnader 6 328,30

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker ifølge styret boligselskapets driftskostnader, samt varmtvann til tappevann, renovasjon, vaktmester, trappevask, vedlikehold, snøbrøytning, gressklipping, strøm i felles arealer mv.

Forbruk radiatorerer fjernvarme faktureres a konto og avregnes 2 ganger per år.

Eiendomsskatt

Kr 5 988,- 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 3 050 630,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 786 614,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Hammerstads Gate 23 Sameie, orgnr. 971493690

Om sameiet

Sameiet består av 80 seksjoner.

Styret opplyser om følgende vedlikeholds- og rehabiliteringsplaner i sameiet:

Budsjetterte tiltak:

- Utbedring av varmeanlegg og utskifting av ventiler
- Utbedring av gulvbelegg på balkonger i 7. etasje

Forventede større tiltak innen ca. 5 år:
- Heisutskiftning – forventes å medføre kapitalinnkreving, anslått til ca. kr 100 000 per enhet
- Utskifting av takbelegg – kostnad ikke avklart per i dag, kan medføre kapitalinnkreving

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

Strøm i bod:
Kontakt styret for leie av strøm i stikkontakt for fryser/kjøleskap i egen bod.

Fellesvaskeri:
Sameiet har fellesvaskeri.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025 Oppussing av oppganger og utskifting av inngangsdør
2023 Ny porttelefon i oppgang A
2022 Byttet 62 vinduer
2022 Kjøpt robotgressklipper
2022 Installert vannmåler
2022 Montert målere på radiatorer
2021 Ny porttelefon i oppgang E
2021 Dekke på balkonger i 8.etg
2020 Rehabilitering soilrør
2020 Byttet 103 vinduer
2020 Utskifting av søppelanlegg
2019 Ny porttelefon i oppgang B.
2018 Ny porttelefon i oppgang C
2018 Nye regulatorer på radiatorer i oppganger
2018 Reparasjon av riss på balkonger
2017 Tilkobling fjernvarme
2017 Reparasjon av avfallshåndteringssystem
2016 Oppfølging av balkongrehabilitering
2014 - 2015 Balkongfasaden
2014 Ny heis i oppgang C
2014 2 nye vaskemaskiner.
2013 Forprosjekt fasadearbeider
2012 Ny heis i oppgang D
2011 Ny heis i oppgang E.
2011 Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet.
2011 Nye branndører i kjellergangene
2010 Steintrapper
2010 fellesvaskeriet
2009 Heis
2009 Brannvern
2008 - 2009 Soilrør
2008 - 2008 Div. rehab
2007 - 2007 Skifting av styringssystem og dør
2005 - 2006 Oppgradering av uteområde
2004 - 2004 Rehab. tak, ende- og inngangsfasade
2004 - 2004 Installert ny fyrkjelle
2004 - 2004 Reperasjon og vedlikehold heis
2002 - 2002 Rehab. balkong og balkongfasade

2000 - 2000 Oljet kjellergulv to ganger
2000 - 2000 Rehab. antenneanlegg. Installering UPC
2000 - 2001 Oppusset heiskupé i oppgang A
1996 - 1996 Asfaltering av fortau og legging av kant
1996 - 1996 Oppsetting av de gamle lampene
1996 - 1996 Reperasjon og vedlikehold heis
1996 - 1996 Rep. sluk og nedløp fra balkong
1995 - 1996 Skiftet vinduer og inngangsdører
1995 - 1996 Oppussing av oppgangene

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen registrerte lån på selskapet.

Ingen felles lån registrert for leilighet.

Fellesformue
Kr 34 555,- pr. 31.12.2024

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

Budsjett 2025:
Det ble budsjettert med kr 2 100 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet oppussing av oppgangene mm. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Budsjettet ble basert på uendrede felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6600330

Tomt

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet på Majorstuen/Marienlyst. Leiligheten ligger tilbaketrukket, men likevel med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her bor du med kort vei til et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i hovedstaden.

Fra boligen er det gangavstand til både Bogstadveien og Hegdehaugsveien - to av byens mest populære handlegater, kjent for sitt brede utvalg av både store merkevarehus og unike nisjebutikker. I tillegg finner du flere flotte parker og grøntområder like i nærheten, blant annet Stensparken og Marienlystparken. Frognerparken, med den ikoniske skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet, ligger også innen kort rekkevidde.

Nærområdet byr på et bredt spekter av fritidsaktiviteter, med kino, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg og flere treningssentre som SATS Colosseum, SATS Bislett og Fresh Fitness. Bislet Bad med spa-avdeling er et populært alternativ for velvære. For den turglade er det enkelt å komme seg til Sognsvann og Frognerseteren, som byr på milevis av turløyper året rundt.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Extra, Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Joker og Bunnpris like i nærheten. Meny og Jacobs på Colosseum tilbyr et større utvalg, og Vinmonopolet finner du også her.

På Valkyrie plass arrangeres jevnlig Bondens Marked, hvor du kan handle kortreiste og økologiske råvarer som oster, kjøtt, fisk, bakervarer, honning, frukt og grønnsaker.

Leiligheten har enkel tilgang til kollektivtransport, med Majorstukrysset som et sentralt knutepunkt for alle T-banens linjer, samt busser og trikker.

Her får du en bolig med både rolig beliggenhet og umiddelbar nærhet til det beste Oslo har å by på!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus uattestert datert 1938.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus attestert datert 1940.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående byggesaker i nærområdet:
Trudvangveien 7-15 og Hammerstads gate 16-22 - riving og oppføring av balkonger og fasaderehabilitering
Saksnummer: 202510983

Kirkeveien 80 - 82 med flere - Riving og gjenoppbygging av 30 balkonger
Saksnummer: 202508314

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/46/72/64:
05.04.1938 - Dokumentnr: 3830 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:46 Bnr:72
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

26.09.1975 - Dokumentnr: 18396 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 64

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/9110
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 81 SEKSJONER

20.09.1996 - Dokumentnr: 52467 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/8820
Endret fra 81 til 79 seksjoner pga seksjon 80 og 81 utgår

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Leiligheten har gjennomgått flyttevask før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Leiligheten overleveres i ryddet stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 920,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS ca. kr. 6 570,-
Foto - Faktureres direkte ca. kr. 6 500,-
Informasjon forretningsfører OBOS ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport + plantegning ca. kr. 11 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. februar 2026

Ansvarlig megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90215515

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Hammerstads gate 23B

Hammerstads gate 23B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

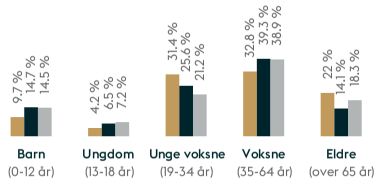
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

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

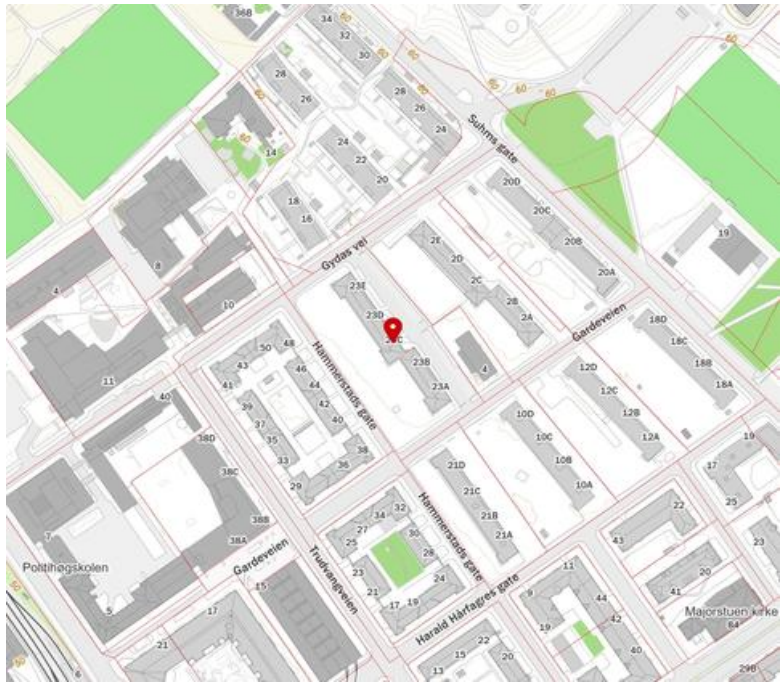
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Hammerstads gate 23 B 0363 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 105 m²
BRA-i: 99 m²
Rapportdato: 19.12.2025 (Gyldig til 19.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	8	1	3

Supertakst
GNR: 46 BNR: 72 SNR: 64
Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Hammerstads gate 23 B
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. 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 opplysningsplikt 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/38593

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	TG3 pga usikker tetthet i tiden fremover.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på spisestuevindu (1984).
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 pga stedvis glipper/sprekker.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for lekkasjesikring,
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfilter.
Toalettrom	TG2 pga naturlig ventilasjon. TG2 pga behov for oppgradering.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Vannbåren varme	TG2 pga alder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Anbefaler elkontroll.
Varmesentral	Sentralfyring.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.12.2025

Rapportdato
19.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Annie Maria L Van Baelen (dødsbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

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 23 B, 0363 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **72** Festenr:
Seksjonsnr: **64** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
7. etasje: Stue, kjøkken, bad, 3 soverom, toalett, entre, spisestue.

Standard

7. etasje

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

Kjøkken: Belegg på gulv, og panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servant og servantskap.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

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

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Toalett: Flis på gulv, og flis og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant, servantskap og naturlig avtrekk.

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	99	99	0	0	10
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	**105**	**99**	**6**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	99	99	0	Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	6	0	6	Ingen primærrom.	Kjellerboder i fellesareal på hhv 5 og 1 kvm.
Totalt m²	**105**	**99**	**6**		

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 10 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering. Sameiet eier 43 parkeringsplasser som leies ut etter ansenitet.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm og 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 266 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkongen har bruksslitasje som kan forventes ut ifra alderen. Det er ikke behov for tiltak på kort sikt.

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 10 m og det er krav om minst 120 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 18,82 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 120-121 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 120 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2024. Unntatt vindu i spisestuen som er fra 1984. Innerdører: Slette innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
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-2

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på vinduet i spisestuen. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Øvrige vinduer er fra 2024, og uten avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduet innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis sprekker/glipper mellom gulvlist og gulvet. Det er ikke registrert skjevheter som utløser tilstandsgrad 2 og gulvene fremstår ellers som tilstrekkelig stive og plane.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
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?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.

Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Kjøkkenet har ikke komfyrvakt. Når det trekkes ny kurs til kjøkken skal det samtidig installeres komfyrvakt som et brannforebyggende tiltak.

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 / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Overflater og sanitærutstyr har forventet slitasje ut ifra alderen, men det anbefales å rehabilitere rommet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Rommet bør oppgraderes på sikt.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er ikke lokalisert i leiligheten og denne er sannsynligvis plassert i fellesareal. Ikke lokalisert og derfor ikke funksjonstestet.

Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.12 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.14 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.

6.15 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Badet fungerer med dagens tilstand, men anbefales rehabilitert av hensyn til blant annet alder på sluket og generell tilstand på badet.	
Anbefalte tiltak	
Badet må rehabiliteres.	
Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Kari Dahl Kingston

Blokkbokstaver: KARI DAHL KINGSTON

Signatur/dato: 28.11.25

Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Hammerstadgate 23B

Postnummer: 0363 Sted: Oslo

Gr.nr.: 46 B.nr.: 72 Seksjonsnr.: 64

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1938

Selger og kjennskap

Navn på selger: Kari Dahl Kingston

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☒ Ja ☐ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2025

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6600330

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☒ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☒ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar: Det ble observert skjeggkre i leilighete ovenpå i sommer. Problemet ble utbedret av Skadedyr firma. Vet ikke at det er observert skjeggkre i denne leilighete

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Eieren har ikke bodd i leiligheten selv da den selges som dødsbo. Jeg har begrenset kjennskap til boligen.

Det oppstod en vannlekkasje fra radiatoren i spisestuen nå i høst. Vannet gikk ned til kjelleiligheten. Alt arbeide ble utført av OBOS egen forsikring.

Sted og dato:

Signatur	Signatur
Kari Dahl Kingston	
Blokkbokstaver KARI DAHL KINGSTON	Blokkbokstaver

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0696/25 . Vår ref.: 5268-1-064 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hammerstads Gate 23 Sameie
Organisasjonsnr:	971493690
Seksjonseier:	Kingston, Kari Dahl
Medeier:	
Leilighetsnummer:	064
Adresse:	Hammerstads Gate 23 B, 0363 OSLO
Seksjonsnummer:	64
Gnr.	46
Bnr.	72

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6600330.
- 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.

Felleskostnadene inkluderer varmt vann og fyring. Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning etter faktisk forbruk, det kreves derfor inn et akontobeløp hver måned. Ved eierskifte kan Brunata kontaktes (ev. om det sendes pr. e-post brunata@brunata.no) for avlesing pr. overtakelsesdato. Brunata trenger opplysning om dato, seksjonsnummer og navnene til ny og tidligere eier. Avregningen for både ny og tidligere eier skjer i påfølgende år. Tildeling og oppsigelse av parkeringsplass skal gå gjennom styret. Disse følger ikke boligseksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Kontakt styret for leie av strøm i stikkontakt for fryser/kjøleskap i egen bod. Sameiet har fellesvaskeri Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Kapitalinnkalling sendt ut 01.11 med forfall 15.01.26 - gjelder oppussing av oppganger. Varlset på vibbo

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 359,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 031,00	
Felleskostnader	6 328,30	

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:	540,-
Fradragsberettigede kostnader:	63,-
Annen formue:	34 555,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Kristine Tveitan Ferignac, e-post: hammerstadsgt23@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.
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 6 725,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5268
SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Ordensreglementet revidering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

Vedlegg

4. Husordensregler Hammerstads gate 23 revidert 29.4.2025 pdf.pdf

Sak 8

Innkommet forslag - Tak over døren inn til oppgangene

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

· Tiltaket vil medføre ett brudd på klimaskille og potensiell lekkasjeproblematikk

· Tiltaket vil nødvendiggjøre fjerning av originale lamper over inngangspartiet

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Innkommet forslag - Utendørs solskjerming

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

-

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

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

Ny styresammensetning etter valg:

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

Varamedlemmer:

Nåværende varamedlemmer foreslås gjenvalgt for ett år.

Ragnhild Berthelsen, 2025 - 2026

Petter Platou, 2025 - 2026

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

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

Roller og kandidater

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

- Anne Tveitan Ferignac

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

- Ib Jørgensen

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

- Petter Platou
- Ragnhild Berthelsen

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

- Arne Haraldstad

- Oddbjørg Berge

Vedlegg

1. Styremedlemmer valg sameiemøtet 2025.pdf

Styrets arbeid i 2025

Innhold

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

Generelt

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

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

Utført arbeide i 2024

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

Kartleggingen har inkludert:

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

Uteområdet er forbedret med følgende tiltak:

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

I tillegg har vi gjennomført flere andre tiltak som:

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

Kartlegging/vurdering av tilstand

Vurdering av sentralvarmeanlegget

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

Kontroll av sameiets elektriske anlegg

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

Kontroll av brannsikkerhet

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

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

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

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

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

Energikartlegging

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

Planlagte aktiviteter i 2025

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

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

Status på andre vedlikeholds- og utbedringsbehov

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

Oppussing av oppgangene

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

El-bil ladestasjoner

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

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

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

Asfaltering av gårdsplass

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

Utvendig, låsbar sykkelbod

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

HMS arbeid

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke grill på balkongene.

Økonomi

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

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

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

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

Investerings- og vedlikeholdsplan

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver vil bli prioritert i løpet av 2025:

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 5 835 594

Driftskostnadene i 2024: kr. 4 642 167

Finanskostnader i 2024: kr. 5 110

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 651**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Formål med ordensreglene

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

II Generelt

a Informasjon og kommunikasjon i sameiet

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

b Ro i huset

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

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

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

c Låsing

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

d Utleie

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

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

e Melding om hvem som bor i leiligheten

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

f Inn- og utflytting

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

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

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

Nye skilter på ringeklokke monteres av vaktmesteren etter avtale.

g Fremleie er forbudt

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

h Mislighold av ordensreglene

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

III Vedlikehold

a Balkong og vinduer på balkongsiden

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

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

b Fargekoder (NCS-kode) på utvendige bygningsdeler

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

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

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

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

c Peis

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

d Inngangsdører til leilighetene

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

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

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

b Lufting og kjøkkenventilator

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

c Vann og avløp

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

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

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

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

d Varmeanlegg

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

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

e Elektriske anlegg

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

f TV og internett

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

g Porttelefon

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

h Skader og feil

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

Ved antatte forsikringsskader skal styret underrettes.

V Indre orden

a Bruk av balkongen

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

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

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

Røyking på balkong må ikke være til sjenanse for naboene.

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

b Avfallshåndtering (søppelkontainere)

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

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

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

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

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

c Husdyrhold

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

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

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

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

e Fellesvaskeriet

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

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

f Renhold

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

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

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

g Oppussing, se også egne retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h Håndtering av skader, feil og lekkasje.

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

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

VI Ytre orden

a Bilparkering

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

b Sykkelparkering

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

c Bruk av uteområdet

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

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

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

* * *

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

Styremedlemmer

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll fra ordinært årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martin Hernandez.

Møtet ble åpnet av Anne Kristine Tveitan Ferignac.

Konstituering

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

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

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

   Manmit Bajwa Kaur foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

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

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Ordensreglementet revidering**

   Saksframstilling: Se sak 7 i innkallingen.

   Forslag til vedtak: Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

   Vedtak: Enstemmig godkjent

8. **Tak over døren inn til oppgangene**
   Saksframstilling: Se sak 8 i innkallingen.

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

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

9. **Ordensreglementet revidering**

   Saksframstilling: Se sak 9 i innkallingen.

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

   Vedtak: Enstemmig godkjent.

---

10. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

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

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

Arne Haraldstad og Oddbjørg Berge

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

Møteleder
Navn: Martin Hernandez

Fører av protokollen
Navn: Martin Hernandez

Protokollvitne
Navn: Manmit Bajwa Kaur

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545556773

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hammerstads gate 23 org. nr. 971 493 690

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

b) inventar

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

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlinger

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

j) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

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

Som felleskostnader anses blant annet

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Hensyn og toleranse

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

II Generelt

a Informasjon

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

b Ro i huset

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

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

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

c Låsing

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

d Utleie

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

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

e Melding om hvem som bor i leiligheten

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

f Inn- og utflytting

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

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

g Fremleie er forbudt

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

h Mislighold av ordensreglene

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

III Vedlikehold

a Vinduer og balkong

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

Fargekoder (NCS kode):

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

b Markiser

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

c Peis

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

d Inngangsdører til leilighetene

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

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

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

b Lufting og kjøkkenventilator

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

c Vann og avløp

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

d Varmeanlegg

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

e KabelTV

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

f Porttelefon

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

g Skader og feil

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

V Indre orden

a Bruk av balkongen

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

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

b Søppel

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

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

c Husdyrhold

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

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

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

Vaskeri. Se egne regler

e Renhold

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

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

f Oppussing

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

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

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

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

g Håndtering av skader, feil og lekkasje.

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

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

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

VI Ytre orden

a Søppel

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

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

b Bilparkering

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

c Sykkelparkering

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

d Bruk av uteområdet

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

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

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

* * *

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-124GA

Regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Hammerstadgt., Harald Hårfagres gt. ,Suhms gt. og Gydas veis forlengelse

Vedtaksdato: 14.09.1936
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193601642
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.46, bnr.23 m.fl. (Del av kvartalet Suhms gate- Hammerstadgaten - Harald Hårfagres gate- Gydas vei).

Særtrykk av Norsk Lovtidende 1. avd. nr. 35, 1936.

Skrivelse fra Arbeidsdepartementet av 14. september 1936.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfestes den av Aker herredstyre, Akershus fylke, i møte 30. juni 1936 vedtatte regulerings- og bebyggelsesplan for en del av kvartalet Suhms gate- Hammerstadgaten- Harald Hårfagres gate- Gydas vei (gnr.46, bnr.23 m.fl.) i Aker.

I henhold til den ovennevnte lovs § 3 approberes enn videre som gjeldende inntil videre de av herredstyret samtidig vedtatte vedtekter i tilknytning til den ovennevnte regulerings- og bebyggelsesplan på betingelse av at i vedtektenes punkt 2 utgår følgende ord: " mens gesimshøiden fastsettes efter kotekart i m 1:500 svarende til de fastsatte etasjeantall på planen."

Vedtektene lyder så:

§ 1. All bebyggelse må være i mur og kun for vanlig boligbebyggelse. Dessuten kan der mot Harald Hårfagres gate innredes butikker i 1ste etasje.

§ 2. Tallene på planen angir høiden i etasjer. Over den fastsatte gesimshøide kan bygges en etasje når den rykkes tilbake 1/4 part av husbredden på alle sider, og begge tak forsynes med flatt tak (svakt hellende tak). Mansardtak tillates ikke.

§ 3. I stigende gate med høideforskjell i gesimssen avtrappes jevnt med likestore intervaller. Dispensasjon herfra skal kunne gis når der med tilstrekkelig materiell bevises at der kan oppnåes arkitekttoniske fordeler med ujevne intervaller.

§ 4. Hvis tørrestativene ikke henlegges til taket, skal de løses havemessig og sammenkyttes med have og lekeplasser med innhegninger i form av pergolaer etc.

§ 5. Søppelforbrenningsovner skal anbringes i tilstrekkelig antall idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Byggetillatelse skal ikke gis førenn der med klare fagmessige tegninger er gitt anvisning på at disse forskjellige spørsmål er løst i hele tomtens utstrekning, så vel fasader som planer, farvespørsmål, tørrestativer, lekeplasser, havebehandling, innhegning etc.

§ 7. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 8. Veiene og gatene skal opparbeides efter planen.

§ 9. Undtagelser fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HAMMERSTADS GATE 23B

Dato: 15.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525010
1899

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 72

Vi viser til bestilling av 20260115 for HAMMERSTADS GATE 23B.

GNR. 46 BNR. 72

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1937.

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

7622 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

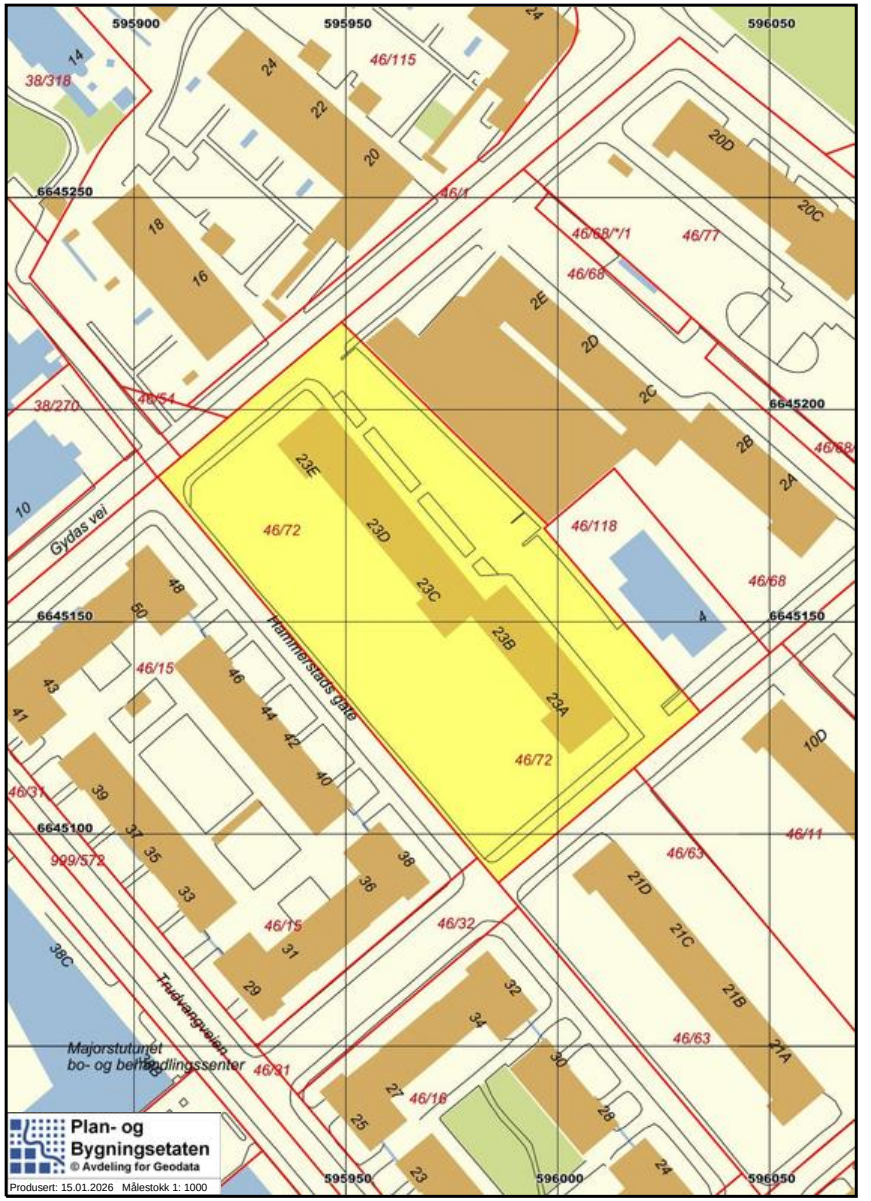
Kristin Tveit
Enhetsleder

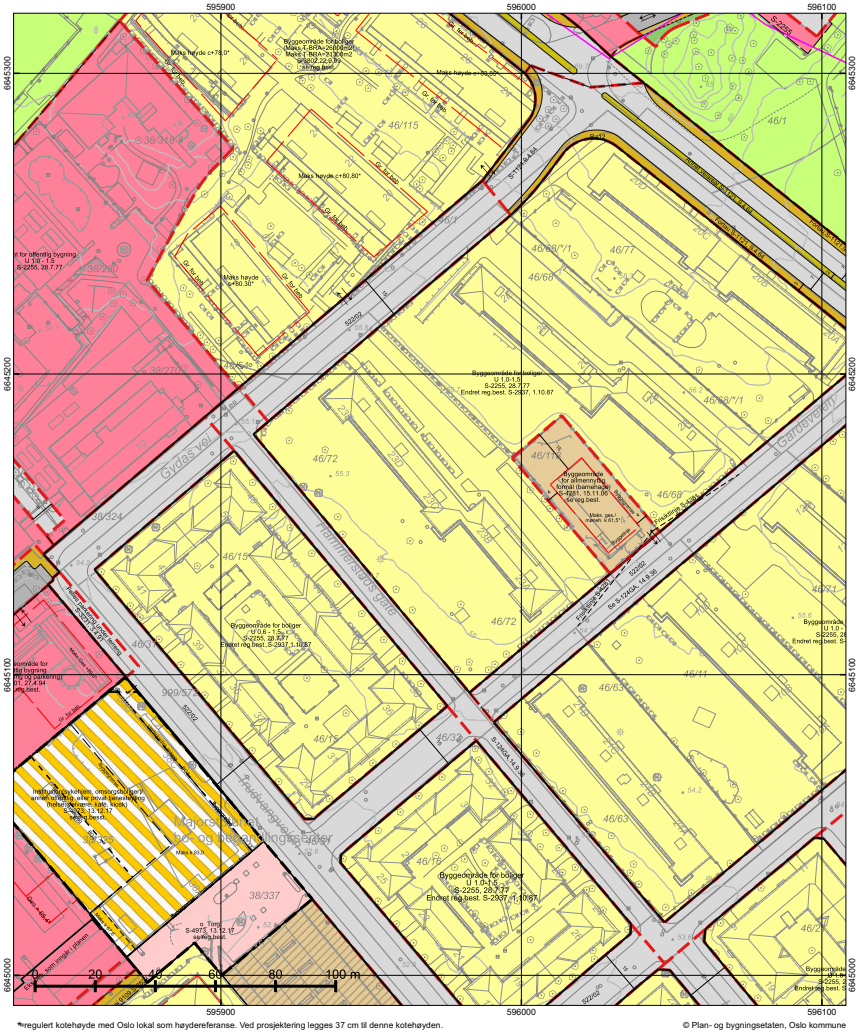
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151706/ 86525010
Deres ref.:
Adresse: HAMMERSTADS GATE 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/72

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

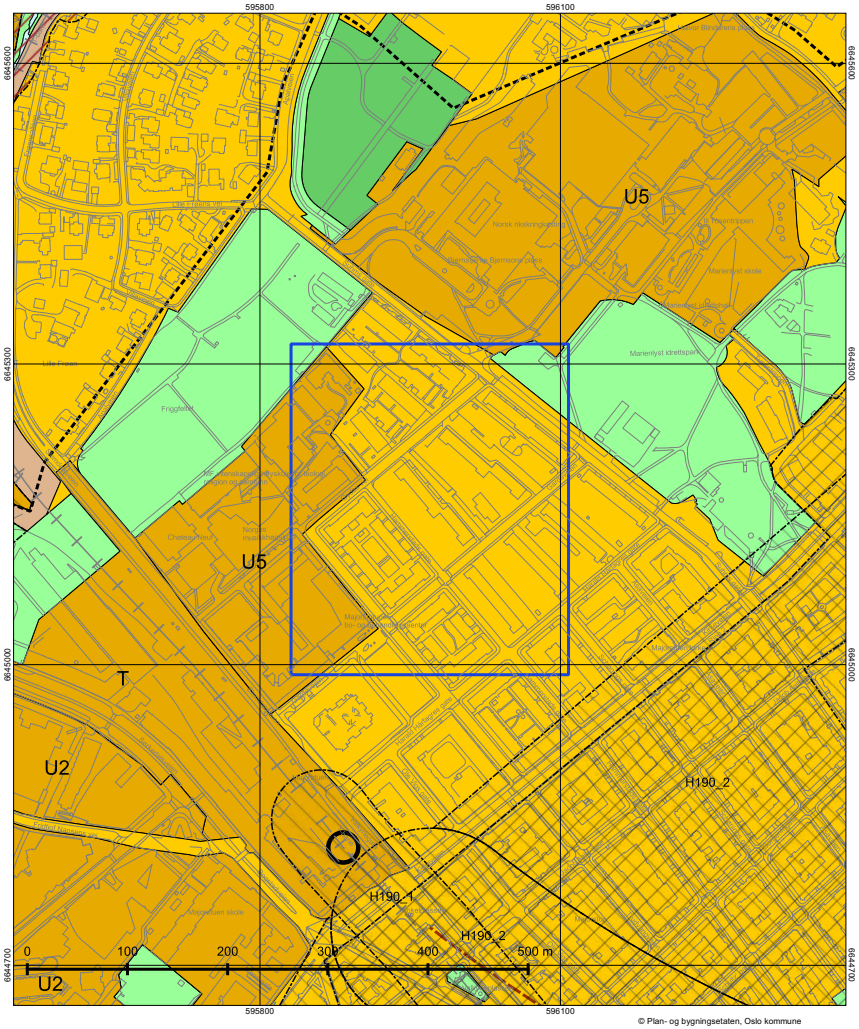
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151706/86525010
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

AKER KOMMUNE
Bygningsinspektøren
Vestre distrikt

Kontor: Heimdalsgt. 1
Telefon Centralbord 17200.

Aker, den 20. april *1940.*

Hr. tömmerm. Th. Sillesen,
Hammerstadgaten 21.

Herved meddeles at der ved siste besiktigelse av
våningshus
på gnr. 46, bnr. 1+11, ikke blev funnet noget lovstridig.

Ferdigattest kan ikke utstedes forinnen attest er innkommet fra:

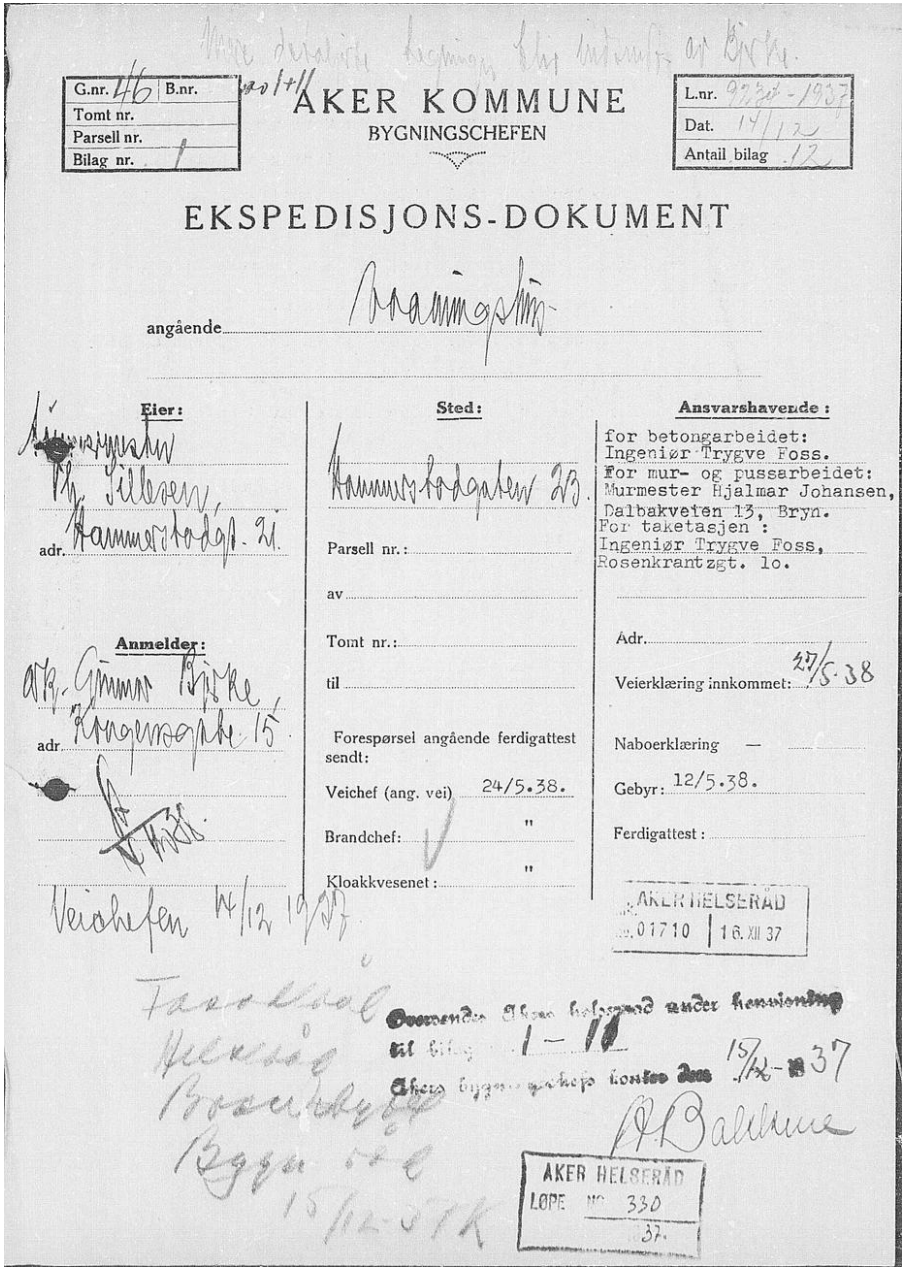
1. kloakkvesenet angående vann- og kloakkledninger,
2. veivesenet angående veien, Hageplan.
3. ~~brandchefen angående piper.~~ Bevidnelse fra herredsskriveren angående bruksnummersammenföining.

Eieren må sørge for at nevnte attester blir innsendt hertil snarest.

Det bemerkes imidlertid at attest for vei — punkt 2— ikke kan ventes ekspedert når veien er dekket med sne.

Undtagelse herfra kan kun skje ved henvendelse til veivesenet.

Bygningsinspektør.



G.nr. 46 | B.nr. 201/1+11
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 9220-1937
Dat. 14/12
Antall bilag 12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Bygningsplan

Eier:
Bygningsplan
Th. Tilseen,
adr. Hammerstadgt. 21.

Anmelder:
arb. Gunnar Bjøke,
adr. Langmoen 15.

Sted:
Hammerstadgaten 23.
Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei) 24/5.38.
Brandchef: "
Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
for betongarbeidet:
Ingeniør Trygve Foss.
For mur- og pussarbeidet:
Murmester Hjalmar Johansen,
Dalbakveien 13, Bryn.
For taketasjen:
Ingeniør Trygve Foss,
Rosenkrantzgt. 10.
Adr.
Veierklæring innkommet: 27/5.38
Naboerklæring —
Gebyr: 12/5.38.
Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
LØPE NR. 01710 | 16. XII 37

Veichefen 14/12 1937

Farebod
Herved
Bygn. ...
15/12-37

Overrendt Akers bygningsråds kontor den 15/12-1937
til Bilag 1 - 11
Akers bygningsråds kontor
Baldhus

AKER HELSERÅD
LØPE NR. 330
37.

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

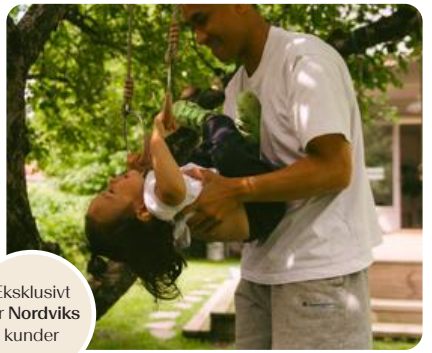
Kontakt

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 8-0696/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hammerstads gate 23B 0363 OSLO

Betegnelse: Gnr 46, bnr 72, snr 64 (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