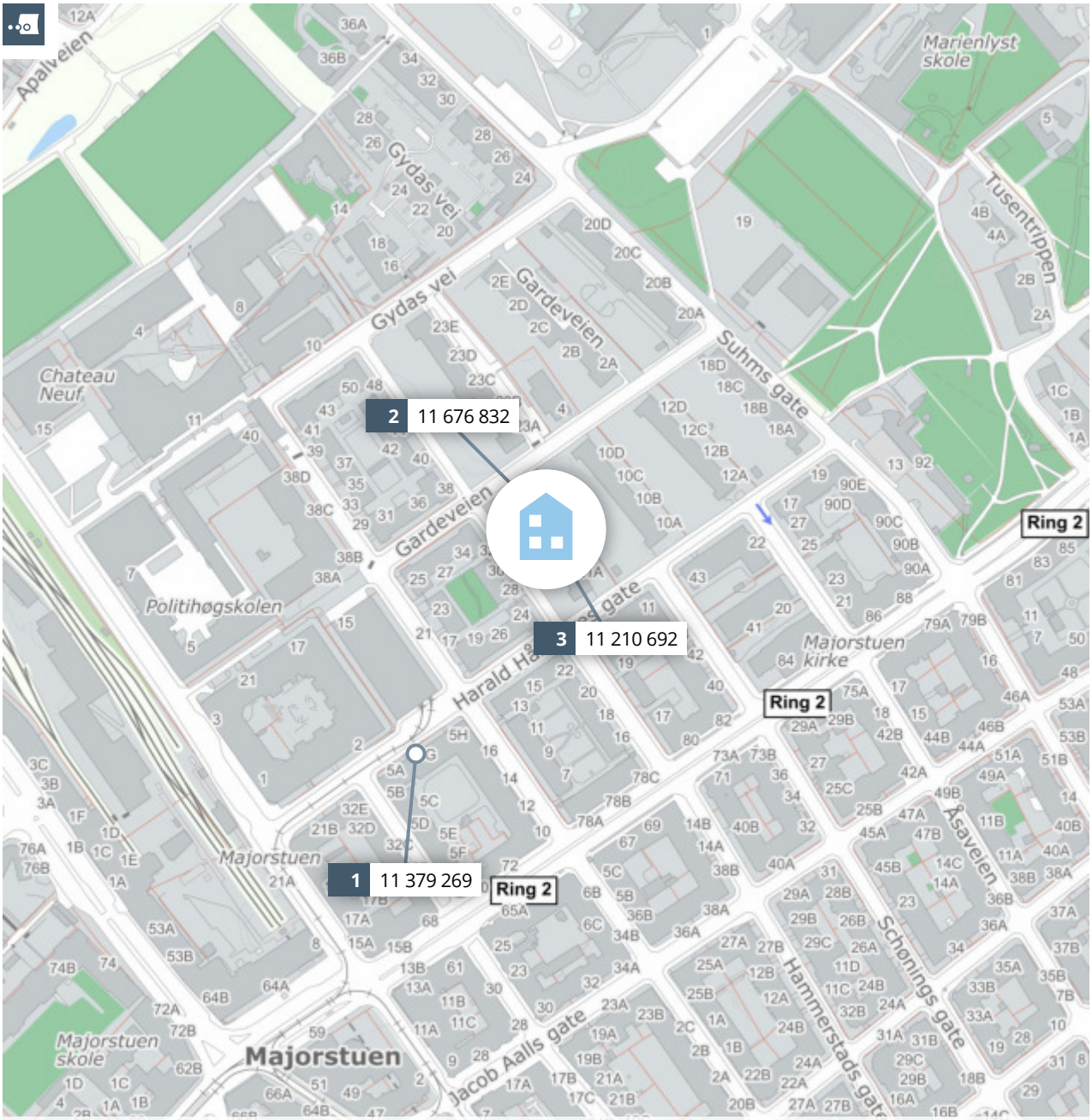
HAMMERSTADS GATE 21 C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
H21 Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Regler for bruk av Fellesvaskeri
Retningslinjer for hagen
Ferdigattester og byggetegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart
If kjøpsforsikring
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HAMMERSTADS GATE 21 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 19.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hammerstads gate 21 C, 0363 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1937

GNR 46 BNR 63 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 11

Verdivurdert til

10 940 000

375 000	11 315 000	117 917
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	96 m²
BRA	101 m²
Byggeår	1937

Fellesutgifter	7 605
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

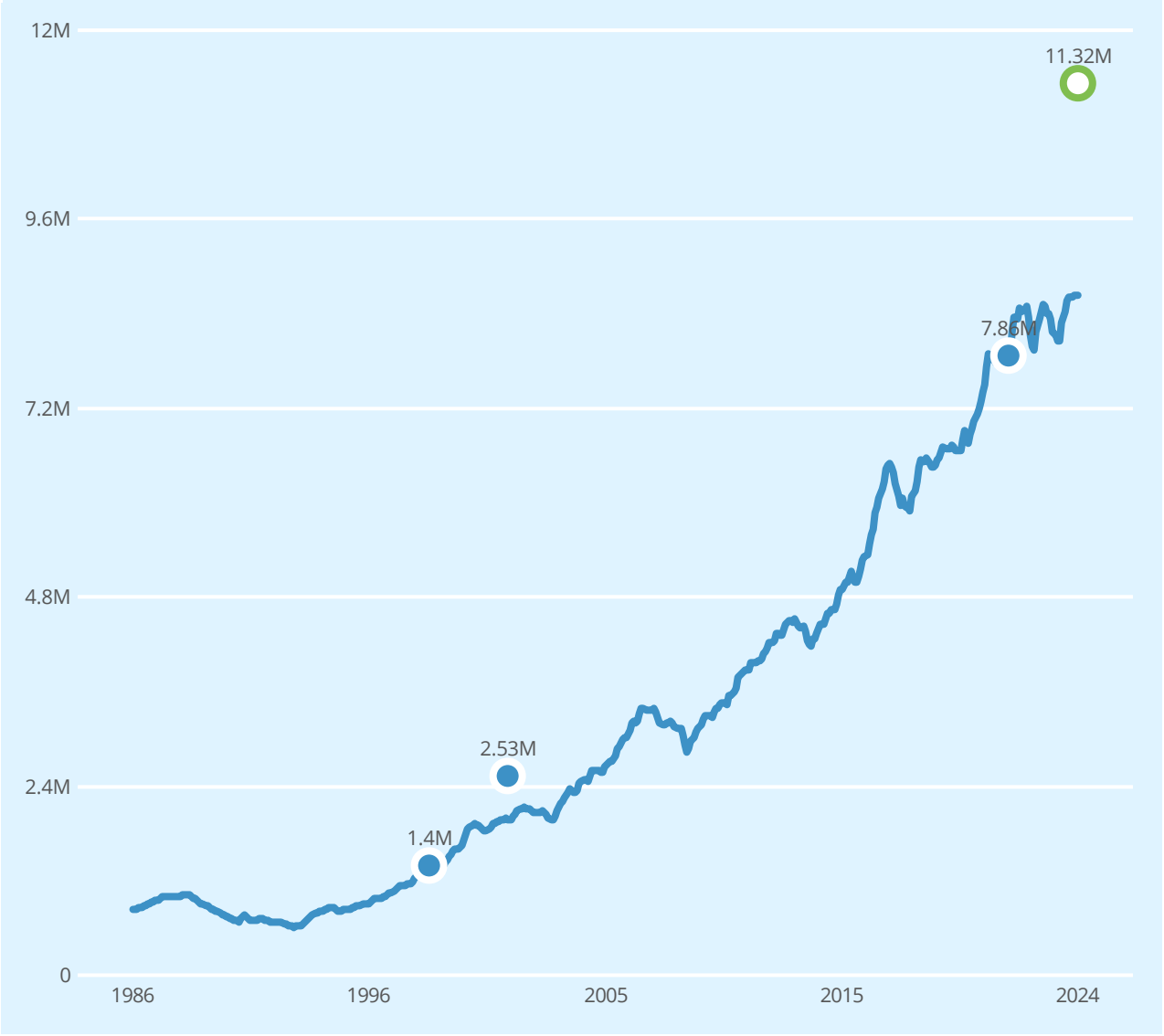
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harald Hårfagres gate 5 G 99 m² 1925 2. etg 2 sov	30.04.2024	10 990 000	**11 325 000**	54 269	11 379 269	**114 942**
2	Hammerstads gate 21 D 96 m² 1937 6. etg 2 sov	29.05.2024	10 990 000	**11 300 000**	376 832	11 676 832	**121 634**
3	Hammerstads gate 21 C 94 m² 1937 6. etg 3 sov	19.03.2024	10 350 000	**10 835 000**	375 692	11 210 692	**119 263**

En lys og pen 4-roms selveierleilighet som ble omfattende pusset opp i 2022 herunder nytt gulv, pusset opp bad og kjøkken samt trukket om det elektriske anlegget.

•Flott fiskebeinsparkett
•Store vindusflater
•Peis i stue
•Praktisk gjestetoalett
•3 gode soverom
•Fyring, varmtvann og kabel-tv og bredbånd inkl. i f.utg
•Svært veldrevet sameie
•God vedlikeholdshistorikk i sameiet
•Leiligheten disponerer én kjellerbod
•Sykkelparkering ute og i kjelleren
•Sameiet disponerer 32 p.plasser med el-lader. Pt. 2 stk på venteliste
•Mulig å kjøpe garasjeplass i Marienlyst Garasjer

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.11.2021	30.11.2021	14.03.2022	6 850 000	7 460 000	397 768	7 857 768	2
18.09.2001		18.09.2001	-	2 525 000	-	2 525 000	
22.07.1998		22.07.1998	-	1 400 000	-	1 400 000	
09.06.1987		09.06.1987	-	910 000	-	910 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

8.9M
8.6M
8 300 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

7.6M
7.4M
7 248 000 Salgspris i snitt
7 095 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 330 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
117 917 Hammerstads gate 21 C
Totalpris 11 320 000

104 380 MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hammerstads gate 21C
0363 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 20/09/2024

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:46, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Lasse Røsnes
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1937
Tomt:	4070 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	16.09.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt. Nærhet til kollektiv og servicetilbud.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur i støpt betong. Yttervegger oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon. Utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, tekket med papp eller folie. Støpte betongdekker. Betongtrapper med belegg i felles oppgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Ildsted stue.
Radiatorer.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Kjøkken: 2,61m
Stue: 2,62m
Entré: 2,66m
Soverom: 2,66m
Bad: 2,43m
WC: 2,37m

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad, wc. Parkett øvrige rom.
Vegger: Flis bad, wc. Slette overflater øvrige rom.
Himling: Slette overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
Leiligheten ble omfattende pusset opp i 2022:
- pusset opp og utvidet bad
- nye overflater på gulv, vegger og himling
- nytt vann- og avløpsrør til bad og kjøkken
- nytt kjøkken
- trukket om det elektriske anlegget

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	96	0	0	10	96	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	0
SUM BYGNING	96	5	0	10	96	0
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, tre soverom, bad, wc, stue, kjøkken

BRA-e:

Kjellerbod, målt til ca. 5kvm. Bod er merket med 44.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

WC: Vegghengt toalett. Servant med 1-greps blandebatteri.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

- Maling flasser av i himling i gang. Årsaken er ikke kjent. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ingen - nøkkelbefaring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

20/09/2024



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med 2 stk foldbare glassdører og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende dobbeltservant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Vegghengt toalett

Dør er i våtsone for dusj. Dørblad fremstår i god stand, men det gjøres oppmerksom på at materialene ikke er av fuktbestandige materialer. Øvrige overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning

---

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen. Ved å teste fall for lekkasjevann fra innredning renner deler av vannet mot dør. Vann som renner mot dør er TG3 iht NS3600.
Øvrige overflater fremstår i god stand.

TG3 vurderes da lekkasjevann fra innredning renner mot dør.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da veggene er av mur. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette fronter, benkeplate av steinkomposittt og kitchenboard på vegg over benk. Integrert platetopp, komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator med kullfilter.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986, 1994, 1995.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ene vinduet tar i karm. Det er viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1995.

Inngangsdør av tre, ingen brannklassifisering. Hver boenhet er en egen branncelle, det er derfor krav til branndør.

TG2 vurderes da vinduer og ytterdører med/uten glass har passert halvparten av sin levetid, samt ingen branndør inn til leiligheten.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med/uten glass er 40år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue til overbygd balkong på 9,8kvm. Støpt dekke og rekkverk av mur. Rekkvershøyde måles fra ca. 97cm-100cm på tilfeldige steder. Dagens krav til høyde på rekkverk er minimum 100cm.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekraner lokalisert i fordelerskap på wc og under kjøkkenvask. Stoppekranene fungerer etter hensikten.

Det er benyttet plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for plastrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast: 50 år.

Det er montert vegghengt toalett på bad uten synlig lekkasjesikring fra sisterne. På wc er det spalte under toalett hvor det ser ut til å være tilkoblet en sensor for waterguard. Sensoren er ikke funksjonstestet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisterne.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1

6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft til boligen via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad og wc via spalte under dørblad. Bad og wc er tilkoblet mekanisk avtrekk.

TG2 vurderes da bad og wc er tilkoblet naturlig avtrekk.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang og graderobeskap i entré med automatsikringer og totalt 11 kurser. Hovedsikring på 40amp. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det fremgår av de fremlagte tegningene at kjøkken er flyttet ut i stue for å etablere ekstra soverom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig. Badet er bygd ut på bekostning av opprinnelig bod. Bruksendringene er søknadspliktig, men ikke byggesøkt.

Øvrig planløsning samsvarer med de fremlagte tegningene.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes da kullfilter ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekk.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduer og ytterdører med/uten glass har passert halvparten av sin levetid, samt ingen branndør inn til leiligheten.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da det ikke er synlig lekkasjesikring fra sisterne.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurderes da lekkasjevann fra innredning renner mot dør. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	186240225

Adresse	Hammerstads gate 21 C		
Postnummer	0363	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Lasse	**Selger1etternavn**	Røsnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.09.2024

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.09.2024

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. 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 7.1 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport 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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Røsnes, Lasse

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

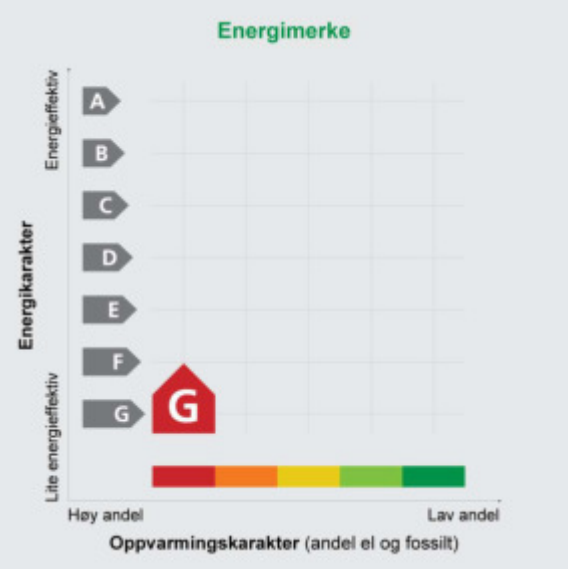
Verified by
SIGNICAT
19.09.2024

H21 ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hammerstads gate 21 C
Postnr	0363
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	46
Bnr.	63
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2021-1329076
Dato	29.10.2021



Innmeldt av	Tommy Berg

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	1937	
Bygningsmateriale:	Mur/tegl	
BRA:	96	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Olje/parafin kjel Åpen peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

PrivatMegleren Allé
Org. 914594863
Gange-Rolvs gate 1 C
0273 Oslo

Att: Christel Annette Larsen
Tel: 95 52 29 62
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no
Deres ref: E-post 13.09.24

Vår dato: 13. september 2024
Vår ref: 94-2024-PAM

Vedr. salg av seksjon i Sameiet Hammerstads gate 21 C, 0363 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 63, Snr. 6 i Oslo kommune.
Organisasjonsnummer: 975 505 596
Selger: Lasse Røsnes

Vi viser til henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte eierseksjon i sameiet Hammerstadsgate 21 C og kan opplyse om følgende:

Vedlagt følger:

- Innkalling fra ordinært årsmøte for driftsår 2022 avholdt i 2023
- Protokoll fra ordinært årsmøte 2023
- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling fra ordinært årsmøte for driftsår 2023 (ikke sendt, avholdes 05.06.24)
- Retningslinjer for hagen
- Regler for bruk av fellesvaskeri

- Seksjonens brøk er: 16003/1000000
- Sameiet er forsikret gjennom Protector Forsikring på kundenummer 2498756

Seksjonseires felleskostnader pr måned består av følgende:

• Felleskostnader	kr	4 541
• Renter og avdrag fellesgjeld	kr	2 599
• Kabel-TV/bredbånd	kr	465
• **Totale felleskostander pr måned**	**kr**	**7 605**
Restanse felleskostnader og gebyrer utgjør per i dag:	kr	-

Fakturagebyr tilkommer ved utsendelse av faktura per post. Forretningsfører tilbyr Avtalegiro, E-faktura og faktura per epost gebyrfritt.
Forretningsfører kjenner per i dag ingen beslutninger om store vedlikeholdsprosjekter, som kan føre til store økninger i felleskostander.
Felleskostnadnene reguleres normalt i takt med konsumprisindeksen og ved renteøkninger på lån og prisregulering for kabel TV/bredbånd.

Lån, andel gjeld, formue og forsikringer:

- Sameiet har lån i HandelsBanken. Nomnell rente pr i dag er 6,7%
  Innfrielsesdato er 31.12.2049
- Andel gjeld pr for denne seksjonen 30.09.2024 **kr 374 905**

Andre opplysninger:

- Styreleder er Jeanette Førland, telefonnummer: 951 22 121. E-post til styret er: hg21styret@gmail.com
- I følge husordensreglene har dyreeiere et særskilt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre sameiere. Seksjonseiere/leietagere har et særskilt ansvar for vedlikehold av brannbalkongen.
- Det kreves ikke styregodkjenning ved overtakelse av eierseksjon. Ingen forkjøpsrett.
- I fellesutgifter inngår bl.a. varmtvann/oppvarming, kommunale avgifter, trappevask fellesområder, vaktmestertjeneste, gartnertjeneste, forsikring for bygget og kollektiv kabelTV/bredbånd fra Telia.

- Sameiet har eget fellesvaskeri i kjelleren.

Parkering:

- Sameiet har 32 biloppstillingsplasser til utleie (pt. md. leie kr 400,-) med mulighet for ladestasjon. (pt. Tillegg md. leie kr 200,-).
- For tildeling av p-plass se sameiets parkeringsvedtekter, send søknad til styret sammen med dato for skjøtet ved salg. Biloppstillingsplass følger ikke boligseksjonen.
  Leie av p-plassen avsluttes og styret overtar plassen snarest mulig.

Øvrig informasjon:

- Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og registrering. forretningsfører for
- Eierskiftemelding sendes forretningsfører og Styret i Sameiet Hammerstads gate 21 per e-post.
- All korrespondanse skjer via forretningsfører til e-post: forvaltning@phm.no
- Sameiet har styreportal for informasjon til seksjonseiere og bebeoere.
- Selger skal gjøre kjøper kjent med vedtekter, parkeringsvedtekter, husordensregler, vedlikehold av brannbalkong og retningslinjer for hagen, gyldig parkeringskort pt. (kr 150,-) for parkering på gårdsplass bestilles fra styret samt informere om eventuelle ekstraordinære utgifter.

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

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

Skyldige felleskostnader og lignende:

Felleskostnader blir løpende fakturert med forfall den 1. hver måned. Sameiet har legalpant i seksjonen i henhold til Eierseksjonsloven §24 Heftelsesform og §25 Panterett for sameiernes forpliktelser. Kjøper er derfor ansvarlig for ubetalte felleskostnader, evnt. andre kostnader som selger har påført sameiet. Megler må derfor forvisse seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

- For salgsinformasjon beregnes gebyr **kr 5.000,-** inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler.
- For eierskiftegebyr beregnes **kr 6.385,-** inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Annen infomasjon:

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.
Vennlig hilsen
Pål Andreas Martin (Forretningsfører i PHM Forvaltning AS // Telefon: 48 38 24 50

phm Forvaltning

ÅRSMØTE 2024

Innkalling til ordinært årsmøte 05.06.2024 for Sameiet Hammerstads gate 21.

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

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

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

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

Saksliste

Sak 1a: Konstituering
Sak 1b: Konstituering
Sak 1c: Konstituering
Sak 1d: Konstituering
Sak 2: Styrets årsberetning
Sak 3: Godkjenning av honorar
Sak 4: Regnskap 2023 og budsjett 2024
Sak 5: Endring i husordensreglene 4 H
Sak 6: Endring i sameiets vedtekter § 5-1 bokstav J
Sak 7: Endring i sameiets vedtekter § 8-1 nummer 1
Sak 8: Forslag til endring i parkeringsvedtekter
Sak 9a: Personvalg (Valg av tillitsvalgte)
Sak 9b: Personvalg (Valgkomite)

Sak 1a: Konstituering

Valg av møteleder: ★ Styrets innstilling
Anders Vaule velges som møteleder

Sak 1b: Konstituering

Opplysninger om antall fremmøtte og fullmakter:

Sak 1c: Konstituering

Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen: ★ Styrets innstilling
Forslag til referent er forretningsfører Pål Andreas Martin

Sak 1d: Konstituering

Styret har ikke mottatt saker fra seksjonseiere som skal opp til behandling.

Godkjenning av innkalling og dagsorden:

Sak 2: Styrets årsberetning

Styret legger frem styrets årsberetning til gjennomgang.

Forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
Styrets årsberetning godkjennes og tas til orientering.

Sak 3: Godkjenning av honorar

Styrets honorar for sitt arbeid etter siste ordinære årsmøte skal godkjennes.

Styrets forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
Honorar for perioden 2023/2024 settes til kr 126 439 og utbetales etter årsmøte.
Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Sak 4: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Sameiets inntekter i 2023 ble kr 5 558 317 mot budsjettert kr 5 515 660. Driftskostnader ble kr 3 756 633 mot budsjettert kr 4 271 700. Dette utgjorde et driftsresultat kr 1 801 684.

Årsresultat etter finansposter ble kr 426 766 og foreslås overført egenkapital.

Til orientering legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 5 811 680 og kostnader kr 4 221 307. Dette vil gi et driftsresultat med kr 1 590 373 og et årsresultat på kr 40 373 etter finansinntekter/kostnader.

Styrets forslag: ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet kr 426 766 overføres til egenkapital. Budsjett med resultat kr 40 373 tas til orientering.

Sak 5: Endring i husordensreglene 4 H

Styret legger frem forslag til endring av husordensreglene 4 H.

Se vedlegg i innkallingen.

For ★ Styrets innstilling
Styrets forslag godkjennes

Mot
Forslag avvises

Sak 6: Endring i sameiets vedtekter § 5-1 bokstav J

Styret legger frem forslag til endring i sameiets vedtekter.

Se vedlegg i innkallingen.

For ★ Styrets innstilling
Styrets forslag godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7: Endring i sameiets vedtekter § 8-1 nummer 1

Styret legger frem forslag til endring i sameiets vedtekter.

Se vedlegg i innkallingen.

For ★ Styrets innstilling
Styrets forslag godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 8: Forslag til endring i parkeringsvedtekter

Styret legger frem forslag til endring av tekst i sameiets parkeringsvedtekter.

Se vedlegg i innkallingen.

For ★ Styrets innstilling
Styrets forslag godkjennes

Mot
"Forslag avvises"

Sak 9a: Personvalg (Valg av tillitsvalgte)

Siden forrige ordinære årsmøte 4. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder (valgt for 2 år i 2022) : Jeanette Førland
Styremedlem (valgt for 2 år i 2022) : Sverre Andre Harvei
Styremedlem (valgt for 2 år i 2023) : Kjetil Høgevold
Styremedlem (valgt for 2 år i 2023) : Anne Kari Engelstad
Varamedlem (valgt for 1 år i 2023) : Henrik Tveter
Varamedlem (valgt for 1 år i 2023) : Preben Olram

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

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

Sak 9b: Personvalg (Valgkomite)

Valgkomiteen har bestått av: Siri Mæhle - H21C, Geir Hoaas - H21B og Preben Olram - H21C.

Det skal velges to nye medlemmer for 1 år.

Kandidater til **Medlem 1**:
Kandidater til **Medlem 2**:

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte 4. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder	(valgt for 2 år i 2022) :	Jeanette Førland
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2022) :	Sverre Andre Harvei
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2023) :	Kjetil Høgevold
Styremedlem	(valgt for 2 år i 2023) :	Anne Kari Engelstad
Varamedlem	(valgt for 1 år i 2023) :	Henrik Tveter
Varamedlem	(valgt for 1 år i 2023) :	Preben Olram

Valgkomiteen har bestått av: Siri Mæhle - H21C, Geir Hoaas - H21B og Preben Olram - H21C

Styrets medlemmer består av 2 kvinner og 4 menn. Sameiet etterstreber å ivareta bestemmelser rundt likestilling.

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

Adresse er: Hammerstads gate 21, 0363 Oslo.
E-post til styret i sameiet er: hg21styret@gmail.com

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

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

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

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

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Sameiets revisor er BDO AS.

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2023

REGNSKAP 2023

Sameiets inntekter ble kr 5 558 317 mot budsjettert kr 5 515 660. Driftskostnader ble kr 3 756 633 mot budsjettert kr 4 271 700. Dette utgjorde et driftsresultat kr 1 801 684.

- Årsresultat etter finansposter ble kr 426 766 mot budsjettert kr 106 742.
- Bankinnskudd per 31.12.2023 ble kr 3 925 833 mot fjoråret kr 3 859 462.
- Langsiktig gjeld i Handelsbanken ble kr 23 731 667 og ble nedbetalt med kr 379 053 i 2023.

Styret mener årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat pr 31.12.2023 og er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT 2024

Til orientering legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 5 811 680 og kostnader kr 4 221 307. Dette vil gi et driftsresultat med kr 1 590 373. Kostnadene er i all hovedsak justert for generell prisvekst (KPI) samt enkelte vedlikeholdsprosjekter i 2023 som er utsatt til 2024. Dette nevnes under spesielt under note 4 som gjelder prosjekter og rehabilitering.

- Forventet årsresultat etter finansposter vil utgjøre et overskudd med kr 40 373.

KOSTNADSUTVIKLING

Styringsrenten og generell prisvekst har økt kraftig. Det nevnes spesielt økte kommunale avgifter, strømkostnader og forsikring. Sameiet har en god likviditet, men det viktig å holde inntekter og kostnader under kontroll, slik at regnskapet går i balanse. Dette gjøres i samarbeid med forretningsfører som utfører jevnlige regnskap- og likviditetsrapporter tilbake til styret.

Styrets arbeid i styreperioden mai 2023 – juni 2024

Møter og kommunikasjon:
Det har vært avholdt 13 styremøter og 8 arbeidsmøter samt kontraktsmøter og oppfølgingsmøter med leverandører i perioden. Det er jevnlig distribuert informasjonsbrev til seksjonseiere og leietagere med informasjon om daglig drift, styrets arbeid, vedlikeholdsprosjekter og meldinger relatert til parkering, husordensregler, vedtekter, HMS og internkontroll for sameiet.
Det har i tillegg blitt slått opp informasjon på oppslagstavler, i heiser og i oppgangene om pågående prosjekter og frister for å holde beboere løpende orientert.

Brannbalkonger:
Brannbalkongene ble totalrehabilitert i 2019 og det ble installert katodisk beskyttelse på brann-balkongene med kontinuerlig overvåkning som skal sikre mot skader i armeringen. Det har dessverre vært skade på noen av balkongene.
Styret gjør spesielt oppmerksom på at det **ikke** må festes eller bankes spiker i yttervegg, brystning eller gulvdekket på brannbalkongene. Vedlikehold av brannbalkongene er regulert i eget FDV (Forvaltning Drift og Vedlikehold, jfr. husordensreglene) sendt den enkelte seksjonseier. Styret har nødvendig vaskemiddel til brystningen som deles ut på forespørsel til årlig/jevnlig vedlikehold.
Montering av markiser kan kun utføres etter godkjenning fra styret.

Hagen/uteareal:
Hagen og utearealet vedlikeholdes fortløpende og det er siste år foretatt beskjæring, kalking og gjødsling, gressklipping og luking. Hagen vedlikeholdes etter avtalt frekvensplan med gartner.

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2023

Peis og skorsteiner:
Leverandør av feie- og tilsynstjenester har kartlagt noen av våre utfordringer knyttet til peis og skorsteiner. Disse ble presentert på ekstraordinært årsmøte 19.10.2022. Vi mottok noen forslag til utbedringer. Disse forslagene har styret sendt videre til flere entreprenører for å få dem kostnads- og effektivitetsvurdert. Styret arbeider videre med saken.

Det viktigste bidraget for å bedre trekken i skorsteinen fra seksjonseierne er å sikre tilstrekkelig innluft gjennom spalter over vinduene i alle rom og lufteluker på originalt kjøkken hele året. Uten tilstrekkelig trekk fungerer ikke skorsteinene. Brann- og redningsetaten har hatt tilsyn i 64 seksjoner og fellesareal.

Forsikring:
Sameiet byttet forsikringsselskap 31.12.22 og forsikringspremien økte siste år med generell prisstigning i markedet. Det er viktig alle beboere tar ansvar og sikrer bygget mot skader og varsler styret umiddelbart ved skader.
Det er fremdeles gamle entredører som ikke lenger fyller kravet til godkjent branndør. Styret har gjort seksjonseiere oppmerksom på dette - flere ganger. Det er også og eldre radiatorer, termostater og vinduer som burde vært skiftet. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og skifte disse.

HMS/ Internkontrollforskriften:
Styret er lovpålagt å ha internkontroll og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet). Intern-kontroll inkluderer regulering og oppfølging av vedlikehold. En del av internkontrollen er egen sjekkliste for seksjonseiere og beboere som styret sender ut årlig. Sameiets HMS-håndbok er godkjent. Årlig vernerunde er avholdt før årsmøtet 2024.

Styret arbeider videre med forskjellige vedlikeholdsinstrukser og forbedre handlingsplan for HMS. Den enkelte sameier er ansvarlig for tilfredsstillende vedlikehold av sin boligseksjon iht. sameiets vedtekter, husordensregler samt ansvar for det elektriske anlegget og brannsikring i egen leilighet.

Internkontrollsystem for elektro:
Den årlige boligsjekken ble formidlet fra styret til alle beboere med oppfordring til seksjonseiere om å gjennomføre El-kontroll av det elektriske anlegget i sin boligseksjon etter NEK 405-2 FG. Internkontroll innvendig og utvendig er gjennomført. Elvia har gjennomført elektrisk kontroll i hver enkelt boligseksjon.

Leverandøravtaler:
Styret har også i år hatt gjennomgang av leverandøravtaler og oppnådd besparelser i løpet av siste styreperiode. Vaktmester ble byttet i juli 2023 til Majorservice AS, et selskap med lokal tilknytning og god fleksibilitet. Vaktmesteravtalen omfatter nå i tillegg snømåking, strøing og vedlikehold av uteareal. Tjenestene utføres etter avtalt frekvensplan med ukentlige arbeidsoppgaver.

Trappevask utføres av 1 Hjelpende Hånd etter ukentlig frekvensplan. Matter i oppgangen byttes i gjennomsnitt hver fjortende dag.

Styret fortsetter fortløpende oppfølging for å sikre best mulig pris på de produkter og tjenester vi kjøper.

Beboerportal:
Beboerportal er nesten klar fra leverandør. Styret arbeider videre med dette.

Heiser:
Service på alle heisene blir utført etter lovpålagte krav. Heiskontrollen utfører tilsyn med heisene hvert annet år. Siste kontroll ble avholdt i 2023. Det utarbeides et forprosjekt for fremtidig utskifting av heisene.

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2023

Sykkelparkering:
Årsmøtet 2021 vedtok etablering av trygg og låsbar sykkelparkering på gårdsplassen. Prosjektet ble på ekstraordinært årsmøte 19.10.2022, sak 4, vedtatt utsatt inntil videre grunnet andre prioriteringer.

Brannsikring:
Tilstandsrapport fra en brannteknisk rådgiver viser at sameiet bør installere brannvarslingsanlegg for å forbedre brannsikkerheten i gården. Som et godkjent tiltak er det satt inn ekstra brannvarslere og brannslukningsapparater i alle oppganger og fellesareal.

Vedlikehold og dugnader:
Styret har rutiner for godt vedlikehold både inne og ute. Sameiets hage, inngangsparti og gårdsplass krever regelmessig vedlikehold. I fellesarealene finner vi tidvis private eiendeler og «søppel». Dette vanskeliggjør rengjøring av gulv, visuell inspeksjon i kjeller og av ytterveggene. Det henstilles derfor til beboer å oppbevare egne eiendeler og avhende egen søppel snarest mulig. Det bestilles avfallskontainer en gang i året som står noen dager slik at godkjent avfall kan kastes.

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

Varmekablene utenfor oppgang D ble reparert i 2023, men det skal settes inn en ekstra varmesløyfe under rist i 2024.

Utelysene ved oppgangene hadde passert sin levetid og medførte jordfeil. Ny innmat med LED pærer ble skiftet høsten 2023.

Hafslund Oslo Celsio gjennomførte i 2023 en befaring av fjernvarmeanlegget og identifiserte energityver i fellesareal. Alle fjernvarmerør i fellesareal ble etterisolert sommeren 2023 og tørkerommet avgrenset for å holde bedre på tørkevarmen. Det ble også skiftet til ny effektiv radiator i tørkerommet med stoppekraner og ny radiatorventil.
Hafslund Oslo Celsio var på etterbefaring etter utbedringstiltakene som var utført i kjelleren. Det viktigste videre tiltaket er at den enkelte seksjonseier setter inn termostater på alle radiatorene for å redusere forbruket ytterligere.
For ytterligere reduksjon i fjernvarmeforbruk anbefaler Hafslund videre skifte av termostater på gamle radiatorer evt. kjøp av ny radiator for forbedret effektivitet. Det bør vurderes målere montert på alle radiatorene slik at den enkelte seksjonseier må betale for eget bruk.

Andre aktiviteter:
Styret inviterer alle beboere, gjennom regelmessige informasjonsbrev til "åpen kjeller" med styret. Vi ønsker at beboere skal være godt kjent i egen kjeller i tilfelle nød- eller beredskapssituasjoner. Gjennomgang av plassering av stoppekraner for vann og sentralvarme til leilighetene. Dette er et ledd i styrets HMS-arbeid.

Nye seksjonseiere og leietagere:
Nye seksjonseiere og beboere får tilsendt velkomstbrev med husordensregler, vedtekter, vedlikeholdsinstruks for brannbalkong samt informasjon om parkering på eiendommen. Beboere blir invitert til egne informasjonsmøter for å bli kjent med styret og bygget.

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

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21
STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2023

Oslo, 29.04.2024
Styret, Sameiet Hammerstads gate 21

_____	_____
Jeanette Førland	Anne Kari Engelstad
_____	_____
Sverre Harvei	Johan Kjetil Høgevold

SAMEIET HAMMERSTADS GATE 21

STYRETS ÅRSBERETNING FOR DRIFTSÅRET 2023

Vedlikehold og rehabilitering Sameiet Hammerstads gate 21: 1994-2023

2023	Bytte av innmat og LED i samtlige 8 utelys	
2023	Reparasjon av varmekabler i oppgang D	
2023	Etterisolering fjernvarmerør i kjeller	
2022	Garantibefaring balkonger. 3-årskontroll med reparasjoner	
2020-2021	Nye vinduer i oppgangene i 8 etg. mot svalgangen mot gårdsplass.	
2020-2021	Infrastruktur og el-bil lading	
2021	Nye sylindre og systemnøkler i alle dører i Fellesareal	Registrerte system nøkler
2020/2021	Nytt dørtelefon-anlegg	64 boligseksjoner
2020	Gjerde rundt hagen, gangsporter med lås	
2020	Byttet sikringsskap i fyrrom	Ifm. strøm- oppgradering
2020	Rettet alle elektriske mangler i kjeller	Elektro HMS-kontroll avtale
2020	Foretatt branntetting i kjelleren	
2020	Installert 3 branndører i kjelleren	
2020	Oppussing av kjellerganger og fellesrom	+ 2 stk. wc. Sikring av kjellerdører
2019 - 2020	Oppgradert hovedvann-inntaket til gården	+ vannmålere
2019 - 2020	Kanalrens bad/wc	+ tilgjengelige kjøkken
2019 - 2020	Rehabilitering av vann- og avløpsrør	+ Renovering av de fleste bad/wc
2019 - 2020	Rehabilitering av balkonger	+ Katodisk anlegg for 24/7 overvåkning
2019 - 2020	Oppgradering av strøm til oppgangene	+ nye kurser i sikringsskap
2019	Nye varmekabler, inngangsparti	Oppg. A, B og C
2019	Ny takpapp og varmekabler til nedløp	Hovedtak og svalgang 8. etg.
2019	Nye styringskort til 3 heiser	Oppg. A, C og D
2019	Byttet kjellervinduer	Mot hagen
2018	Implementert HMS & Internkontroll	Håndbok for Sameiet
2017 - 2018	Byttet til automatiske strømmålere	Hafslund
2017	Byttet ekspansjonstanker i kjeller	Til sentralvarme anlegget
2016 - 2017	Bytte av ventiler i kjelleren	Til sentralvarme anlegget
2014 - 2014	Reparasjon brystninger balkonger i 8.etg	
2014 - 2014	Reparasjon av balkongfronter 1.og 2.etg.	
2012 - 2012	Oppgradering av heiser	4 nye kabiner og styrings- system
2010 - 2010	Oppussing av oppganger	
2009 - 2009	Oppgradering av gårdsplass	
2008 - 2008	Utskiftning av soilrør på kjøkken	
2006	Oppussing fasade, maling av vinduer	Inngangssiden mot gårdsplass
2006 - 2007	Utskiftning av vinduer på balkongsiden	+ noen verandadører
2005	Nytt calling anlegg i alle 4 oppganger	Analogt anlegg
2004	Utskiftning av vinduer på inngangssiden	
2003	Overgang til fjernvarme	Gamle olje og el. kjele fjernet, fyrrommet pusset opp.
2003 - 2005	Utskiftning av hoved vannrør i kjeller	
2002 - 2004	Oppgradering vaskekjeller	Oppussing tørkerom, nye maskiner og betalingssystem.
1999	Reparasjon av piper og tak	
1994	Fasader, vinduer og balkonger	Fasade isolert mot gårdsplass, balkonger pusset opp, noen vinduer/balkongdører skiftet.

Sameiet Hammerstadsgate 21

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		3 130 032	2 938 848	3 130 032	3 242 680
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		357 632	305 664	359 162	375 000
Inntekter renter/ avdrag lån		1 771 406	1 429 817	1 692 378	2 000 000
Andre inntekter	1	299 247	469 078	334 088	194 000
Sum inntekter		**5 558 317**	**5 143 407**	**5 515 660**	**5 811 680**
Kostnader					
Lønn	2	139 658	131 158	139 600	144 207
Kommunale avgifter		485 405	416 076	490 000	640 000
Strøm og varme	3	1 192 339	1 292 903	1 422 000	1 340 000
TV og bredbånd		363 133	310 432	340 000	375 000
Andre driftskostnader	4	245 806	203 499	470 000	300 000
Vaktmester og renhold	5	355 086	349 066	384 700	342 000
Reparasjon og vedlikehold	6	558 398	641 065	525 000	555 000
Forretningsførsel og honorarer	7	113 526	152 820	136 000	165 500
Forsikring		254 972	343 139	300 000	300 000
Andre kostnader	8	48 310	57 634	64 400	59 600
Sum kostnader		**3 756 633**	**3 897 792**	**4 271 700**	**4 221 307**
Driftsresultat		**1 801 684**	**1 245 615**	**1 243 960**	**1 590 373**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		17 928	35 700	10 000	50 000
Finanskostnader		1 392 846	909 047	1 147 218	1 600 000
Sum finans	**9**	**-1 374 918**	**-873 347**	**-1 137 218**	**-1 550 000**
Resultat		**426 766**	**372 268**	**106 742**	**40 373**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		9 359	1 951
Forskuddsbetalte kostnader		351 345	52 474
Sum fordringer	**10**	**360 704**	**54 425**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**3 925 833**	**3 859 462**
Sum omløpsmidler		**4 286 537**	**3 913 887**
Sum eiendeler		**4 286 537**	**3 913 887**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-20 637 342	-20 637 342
Årets resultat		426 766	0
Sum egenkapital		**-20 210 577**	**-20 637 342**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	23 731 667	24 118 520
Sum langsiktig gjeld		**23 731 667**	**24 118 520**
Leverandørgjeld		470 882	162 406
Kortsiktig gjeld til det offentlige	13	0	0
Påløpte kostnader	13	228 443	234 113
Annen kortsiktig gjeld	13	66 121	36 190
Sum kortsiktig gjeld		**765 446**	**432 709**
Sum egenkapital og gjeld		**4 286 537**	**3 913 887**

OSLO, 31.12.2023
Sameiet Hammerstadsgate 21

Jeanette Søgaard Førland
Styreleder

Sverre Andre Harvei
Styremedlem

Johan Kjetil Høgevold
Styremedlem

Anne Kari Engelstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 0 - Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ekstraordinær innbetaling	88 192	132 288	132 288	0
Vaskeri	16 200	13 540	14 000	14 000
Parkeringsplass	184 300	178 250	180 000	180 000
Annen driftsrelatert inntekt	7 800	0	7 800	0
Refusjoner	2 755	145 000	0	0
Sum andre inntekter	**299 247**	**469 078**	**334 088**	**194 000**

Note 2 - Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	122 400	114 950	122 400	126 439
Arbeidsgiveravgift	17 258	16 208	17 200	17 768
Sum lønnskostnader	**139 658**	**131 158**	**139 600**	**144 207**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 122 400. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 - Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lys, varme	98 186	118 810	172 000	140 000
Fjernvarme	1 094 154	1 174 094	1 250 000	1 200 000
Sum strøm og varme	**1 192 339**	**1 292 903**	**1 422 000**	**1 340 000**

Note 4 - Andre driftskostnader (prosjekter)

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Prosjekt Balkonger	0	118 996	0	0
Prosjekt Stigeledning	0	40 503	0	0
Prosjekt Peis og ventilasjon	0	44 000	180 000	100 000
Prosjekt Etterisolering	245 806	0	290 000	200 000
Sum andre kostnader	**245 806**	**203 499**	**470 000**	**300 000**

Note 5 - Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	134 665	123 414	132 000	145 000
Matteleie	13 496	12 008	13 200	14 500
Avfall og deponikostnader	5 411	10 378	15 000	15 000
Snørydding/strøing/feiing	50 393	84 273	97 500	20 000
Skadedyrkontroll	11 354	2 876	7 000	7 500
Vaktmestertjenester	139 768	116 118	120 000	140 000
Sum vaktmester og renhold	**355 086**	**349 066**	**384 700**	**342 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygninger	0	11 125	25 000	25 000
Vedlikehold utendørs	310 869	154 420	155 000	160 000
Vedlikehold balkonger	23 557	22 015	0	0
Vedlikehold kjeller	16 625	0	0	0
Vedlikehold elektrisk	28 652	152 848	50 000	50 000
Vedlikehold dører og låser	33 170	38 506	30 000	40 000
Vedlikehold vann og avløp	0	73 471	25 000	25 000
Vedlikehold vaskeri	26 404	22 944	10 000	15 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	20 000	20 000
Vedlikehold fjernvarme	31 751	5 071	30 000	40 000
Vedlikehold søppelanlegget	0	20 275	0	0
Vedlikehold heis	87 369	140 388	150 000	150 000
Vedlikehold annet	0	0	30 000	30 000
Sum vedlikehold	**558 398**	**641 065**	**525 000**	**555 000**

Note 7 – Forretningsførsel og honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar revisjon	12 533	9 239	10 000	15 000
Forretningsførsel fast	74 185	69 000	72 000	76 000
Forretningsførsel diverse	2 475	28 297	6 000	6 000
Ligningsoppgaver	0	16 863	0	0
Honorar konsulenter	2 822	-2 344	30 000	50 000
Honorar byggteknisk	8 000	14 800	0	0
Styreportal	13 511	16 966	18 000	18 500
Sum honorar	**113 526**	**152 820**	**136 000**	**165 500**

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

Note 8 - Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leie av lokaler	0	3 050	3 100	3 500
Lyspærer og batterier	610	3 119	3 000	3 000
Redskap og verktøy	827	0	2 000	2 000
Inventar	1 599	6 971	4 000	3 000
Driftsmateriale	398	0	0	0
Rekvisita	360	904	0	0
Postkasseskilt og nøkler	0	546	600	600
Kontorrekvisita	11 894	9 992	6 000	10 000
Data/EDB-kostnad	5 176	4 656	4 000	5 000
Mobiltelefon	3 230	2 655	3 600	4 000
Alarmtelefon heis	3 715	3 429	3 600	4 000
Porto	0	1 477	1 500	0
Dokumentproduksjon	1 318	0	0	1 500
Gave	0	1 000	0	0
Styremøter	6 869	13 022	12 000	12 000
Øredifferanser	-1	-4	0	0
Bank og kortgebyrer	12 316	6 818	6 000	6 000
Annen kostnad	0	0	15 000	5 000
Sum andre kostnader	**48 310**	**57 634**	**64 400**	**59 600**

Note 9 - Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekt felleskostnader	362	91	0	0
Renteinntekter bank	17 566	780	10 000	50 000
Kundeutbytte	0	34 829	0	0
Sum finansinntekter	**17 928**	**35 700**	**10 000**	**50 000**
Renter/omk. Handelsbanken	1 082 806	0	0	1 600 000
Renter/omk. lån OBOS	310 040	909 047	1 147 218	0
Sum finanskostnader	**1 392 846**	**909 047**	**1 147 218**	**1 600 000**
Sum finans	**-1 374 918**	**-873 347**	**-1 137 218**	**-1 550 000**

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	-58 727	-36 190
Fordringer felleskostnader	7 394	0
Motkonto 1500	58 727	36 190
Avregning ladestasjoner EL-bil	1 965	1 951
Sum kundefordringer	**9 359**	**1 951**
Andre forskuddsbetalte	351 345	52 474
Sum andre fordringer	**351 345**	**52 474**
Sum fordringer	**360 704**	**54 425**

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

Andre forskuddsbetale kostnader gjelder forsikring, kabel-tv/bredbånd og andre lisenskostnader.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Handelsbanken:
Driftskonto kr. 704 176 - Sparekonto kr. 3 221 631 - Skattetrekkskonto kr. 26
Innskudd på sparekonto er satt av til øremerkede årsmøte godkjente prosjekter: brannvarsling, kjellervinduer, sykkelskur.

Note 12 Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.23: 6,65%, løpetid 26 år		
Opprinnelig 2023	24 110 720	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	379 053	
Lånesaldo 31.12		23 731 667
Beregnet innfrielsesdato: 31.03.2049		
Sum langsiktig gjeld		**23 731 667**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**21 618 015**	

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Påløpt rente	1 703	0
Annen påløpt kostnad	226 740	234 113
Forskuddsbetalte	66 121	36 190
Sum annen kortsiktig gjeld	**294 564**	**270 303**

Annen påløpt kostnad gjelder strøm og fjernvarme for desember.

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**3 481 178**	**3 702 613**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	426 766	372 268
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-379 053	-593 703
B. Årets endring i disponible midler	47 713	-221 435
C. Disponible midler 31.12	**3 528 890**	**3 481 178**

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

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

Sameiet Hammerstads gate 21 - Årsregnskap 2023 (ver 1.4 Cantor).pdf

Navn	Dato
Førland, Jeanette S	**2024-04-16**

Identifikasjon

bankID Førland, Jeanette S

Navn	Dato
Engelstad, Anne Kari	**2024-04-16**

Identifikasjon

bankID Engelstad, Anne Kari

Navn	Dato
Harvei, Sverre Andre	**2024-04-16**

Identifikasjon

bankID Harvei, Sverre Andre

Navn	Dato
Høgevold, Johan Kjetil	**2024-04-17**

Identifikasjon

bankID Høgevold, Johan Kjetil

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hammerstadsgate 21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: TS0B0-XIA5X-GS4EB-TPVPY-AEXP5-YXHE1

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: TS0B0-XIA5X-GS4EB-TPVPY-AEXP5-YXHE1

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-19 13:01:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TS0B0-XIA5X-GS4EB-TPVPY-AEXP5-YXHE1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

ENDRING AV HUSORDENSREGLENE 4 H

Bestemmelse lyder i dag:

«Sameiet har systemnøkler for inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer. Minst 3 nøkler følger hver seksjon. Bestilling av nye nøkler skjer ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnadene til dette dekkes av den enkelte seksjonseier. Eieren av seksjon skal straks rapportere til styret dersom nøkler til sameiets inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer er tapt eller stjålet.»

Bestemmelsen endres til å lyde:

«Sameiet har systemnøkler for inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer. Minst 3 nøkler følger hver seksjon. Bestilling av nye nøkler skjer ved skriftlig henvendelse til styret. Kostnadene til dette dekkes av den enkelte seksjonseier. Eieren av seksjon skal straks rapportere til styret dersom nøkler til sameiets inngangsdører, kjellerdører og fellesarealer er tapt eller stjålet. Alle registrerte nøkler skal følge med ved overdragelse/salg av boligseksjon. Det skal oppgis farge og nøkkelnummer.»Begrunnelsen for endringen er å gjøre folk mer bevisst på at alle nøkler må følge med ved overdragelse av leiligheten.

UTKAST

ENDRING AV VEDTEKTENES § 5-1 BOKSTAV J

Bestemmelse lyder i dag:

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

Bestemmelsen endres til å lyde:

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

Begrunnelsen for endringen er å få vedtektene helt klare i forhold til det som har vært praksis i mange år.

UTKAST

ENDRING AV VEDTEKTENES § 8-1 nr. 1

Bestemmelse lyder i dag:

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal minst bestå av en leder, 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Kun fysiske personer kan være medlem av styret.»

Bestemmelsen endres til å lyde:

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, 3-5 styremedlemmer etter årsmøtets avgjørelse og 1 varamedlem. Kun fysiske personer kan være medlem av styret.»

Begrunnelsen for endringen er å få mer fleksibilitet når det gjelder antall styremedlemmer

UTKAST

PARKERINGSVEDTEKTER FOR SAMEIET HAMMERSTADGATE 21
Revidert årsmøtet 04.05.2023 og 05.06.2024

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

Ved første tildeling:

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

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

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

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

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

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

Endring i boligforhold:

§ 7

Ved salg av leilighet begynner kjøpers ansiennitet å løpe ved ~~tinglysning av skjøtet~~ innflytting. Er det ingen plasser ledig, kan kjøper kreve å få tildelt plass etter ansiennitet og §§ 1, 2, 3 og 4 ~~5 og 6~~. Erverv ved arv eller gave likestilles i denne forbindelse med kjøp, i det ansienniteten regnes fra ~~ervervstidspunktet~~ innflytting. Hvis arvtageren/gavemottageren har vært husstandsmedlem av arvelater ved ervervstidspunktet og familien disponerte plass etter §§ 1, 2 og 3, kan arvtageren/gavemottageren fortsette dette leieforholdet.

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

Seksjonseiere med parkeringsplass kan tilkobles sameiets system for lading av elbil. Styret varsles og sikrer at ladeboks ~~og ladekabel~~ blir levert og forskriftsmessig installert. ~~Det er ikke tillatt å koble til andre ladesystemer til anlegget.~~
Bruker av ladesystemet plikter å sette seg inn i systemets brukeranvisning og vedlikeholdsregler av sameiets utstyr.

§ 13

Seksjonseiere med parkeringsplass betaler særskilt månedsleie for tilgang til ladesystemet.

§ 14

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

UTKAST

Sameiet Hammerstads gate 21 - Innkalling årsmøte 2024_final.pdf

Navn	Dato
Harvei, Sverre Andre	**2024-05-10**

Identifikasjon

BankID Harvei, Sverre Andre

Navn	Dato
Høgevold, Johan Kjetil	**2024-05-10**

Identifikasjon

BankID Høgevold, Johan Kjetil

Navn	Dato
Engelstad, Anne Kari	**2024-05-10**

Identifikasjon

BankID Engelstad, Anne Kari

Navn	Dato
Førland, Jeanette S	**2024-05-10**

Identifikasjon

BankID Førland, Jeanette S

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Sameiet Hammerstads gate 21

Protokoll for ordinært årsmøte 05.06.2024

Sted: Majorstuen Seniorarena , Slemdalsveien 3, Oslo 3
26 av 64 mulige stemmegivere var representert.
17 deltok fysisk, 9 var representert ved fullmakt.

Sak 1a: Konstituering

Valg av møteleder: - Enstemmig vedtatt

Anders Vaule velges som møteleder

Sak 1b: Konstituering

Opplysninger om antall fremmøtte og fullmakter: - Enstemmig vedtatt

Kommentar: Det møtte 17 seksjonseiere tilstede på årsmøte. 9 Fullmakter ble innlevert. Totalt antall stemmer ble 26.

Sak 1c: Konstituering

Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen: - Enstemmig vedtatt

Forslag til referent er forretningsfører Pål Andreas Martin. Erik Saxlund Solfjell og Preben Olram signerer protokollen med møteleder.

Sak 1d: Konstituering

Styret har ikke mottatt saker fra seksjonseiere som skal opp til behandling.

Godkjenning av innkalling og dagsorden: - Enstemmig vedtatt

Sak 2: Styrets årsberetning

Styret legger frem styrets årsberetning til gjennomgang.

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

Styrets årsberetning godkjennes og tas til orientering.

Sak 3: Godkjenning av honorar

Styrets honorar for sitt arbeid etter siste ordinære årsmøte skal godkjennes.

Styrets forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

Honorar for perioden 2023/2024 settes til kr 126 439 og utbetales etter årsmøte. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Sak 4: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Sameiets inntekter i 2023 ble kr 5 558 317 mot budsjettert kr 5 515 660. Driftskostnader ble kr 3 756 633 mot budsjettert kr 4 271 700. Dette utgjorde et driftsresultat kr 1 801 684.

Årsresultat etter finansposter ble kr 426 766 og foreslås overført egenkapital.

Til orientering legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet viser forventede inntekter på kr 5 811 680 og kostnader kr 4 221 307. Dette vil gi et driftsresultat med kr 1 590 373 og et årsresultat på kr 40 373 etter finansinntekter/kostnader.

Styrets forslag: - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet kr 426 766 overføres til egenkapital. Budsjett med

resultat kr 40 373 tas til orientering.

Sak 5: Endring i husordensreglene 4 H

Styret legger frem forslag til endring av husordensreglene 4 H.

Se vedlegg i innkallingen.

For - Enstemmig vedtatt

Styrets forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 6: Endring i sameiets vedtekter § 5-1 bokstav J

Styret legger frem forslag til endring i sameiets vedtekter.

Se vedlegg i innkallingen.

For - Enstemmig vedtatt

Styrets forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 7: Endring i sameiets vedtekter § 8-1 nummer 1

Styret legger frem forslag til endring i sameiets vedtekter.

Se vedlegg i innkallingen.

For - Enstemmig vedtatt

Styrets forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 8: Forslag til endring i parkeringsvedtekter

Styret legger frem forslag til endring av tekst i sameiets parkeringsvedtekter.

Se vedlegg i innkallingen.

For - Enstemmig vedtatt

Styrets forslag godkjennes

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 9a: Personvalg (Valg av tillitsvalgte)

Siden forrige ordinære årsmøte 4. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder (valgt for 2 år i 2022) : Jeanette Førland
Styremedlem (valgt for 2 år i 2022) : Sverre Andre Harvei
Styremedlem (valgt for 2 år i 2023) : Kjetil Høgevold
Styremedlem (valgt for 2 år i 2023) : Anne Kari Engelstad
Varamedlem (valgt for 1 år i 2023) : Henrik Tveter
Varamedlem (valgt for 1 år i 2023) : Preben Olram

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Styreleder (2 år)

Jeanette Førland enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Sverre Andre Harvei enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Kaja Mollerin enstemmig valgt

Sak 9b: Personvalg (Valgkomite)

Valgkomiteen har bestått av: Siri Mæhle - H21C, Geir Hoaas - H21B og Preben Olram - H21C.

Det skal velges to nye medlemmer for 1 år.

Medlem 1

Siri Mæhle enstemmig valgt

Medlem 2

Andrea Herrfurth enstemmig valgt

Møtet avsluttet klokken 19:30

Ordinært årsmøte 05.06.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato
Solfjell, Erik Saxlund	**2024-06-05**

Identifikasjon

Solfjell, Erik Saxlund

Navn	Dato
Vaule, Anders	**2024-06-05**

Identifikasjon

Vaule, Anders

Navn	Dato
Olram, Preben Andreas	**2024-06-05**

Identifikasjon

Olram, Preben Andreas

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET HAMMERSTADSGATE 21

Organisasjons nr. 975 505 596
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 11. april 1973
Revidert på årsmøtet 05.06 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- 1 bod

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

a) staten

b) fylkeskommuner

c) kommuner

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger og tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

skal følge sameiebrøk.

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

PARKERINGSVEDTEKTER FOR SAMEIET HAMMERSTADGATE 21
Revidert årsmøtet 05.06.2024

Innledning

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

Ved første tildeling:

§ 1

Sameiere som bor i egen leilighet, går foran leietagere.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

Endring i boligforhold:

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

Seksjonseiere med parkeringsplass betaler særskilt månedsleie for tilgang til ladesystemet.

§ 14

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Sameiet Hammerstadsgate 21

Hammerstadsgate 21. Org nr: 975 505 596
Vedtatt på sameiermøtet 26.april 2007
Revisjon årsmøte 05.06.2024

1) HENSYN OG TOLERANSE

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

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

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

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

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

2) GENERELT

a) Informasjon

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

b) Ro i huset

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

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

c) Låsing

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

d) Utleie

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

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

e) Melding om hvem som bor i leiligheten

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

f) Inn- og utflytting

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

g) Mislighold av husordensreglene

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

3) VEDLIKEHOLD

a) Vinduer og balkongdør

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

b) Balkongene

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

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

foretas ved å skylle med vann. Rengjøringsmidler og kjemikalier skal IKKE brukes.

- Beboer skal sørge for at sluket er åpent hele året. Sluket kontrolleres/renses regelmessig.
- Det er ikke lov å feste gjenstander i muren på balkongen, hverken på vegg, brystning, beslag, himling eller skillevegger. Dette kan skade det katodiske anlegget.
- Alle synlige skader eller sprekker i gulvbelegg, brystning, vegger, beslag, takrenner og skillevegger rapporteres til styret umiddelbart.

c) Markiser

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

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

d) Peis

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

e) Entredør

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

f) Balkongflagg

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

4) TEKNISK UTSTYR

a) Brannvernutstyr

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

b) Lufting/ventilasjon og kjøkkenventilator

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

c) Vann og avløp

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

d) Fjernvarme

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

e) Kabel-TV

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

f) Porttelefon

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

g) Skader og feil

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

h) Nøkler

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

5) INDRE ORDEN

a) Bruk av balkongen

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

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

b) Søppel

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

c) Husdyrhold

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

d) Vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner m.v.

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

Fellesvaskeri. Se egne regler.

e) Renhold

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

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

f) Oppussing og forandringer i egen seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

6) YTRE ORDEN

a) Søppel

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

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

b) Bilparkering

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

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

c) Sykkelparkering

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

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

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

d) Bruk av uteområdet

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

e) Hagen

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

f) Vask av bil på gårdsplassen

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

REGLER FOR BRUK AV FELLESVASKERI

REGLER FOR BRUK AV FELLESVASKERIET

Revidert 12/2023 Nye priser 01.01.2024

Bestilling av vasketid

- Fellesvaskeriet for beboere i Sameiet Hammerstadsgt. 21 er plassert i kjeller mellom oppgang B og C.
- Det benyttes ladekort ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel. Kortet selges av Styret i Sameiet og koster kr 80,- pr stk. Vask og tørk av tøy koster kr 18,- pr vask/tørk.
- Bruker av vaskeriet **skal feste en hengelås med påført seksjons nr. på vaskeritavlen for den aktuelle tidsperioden**. Ønsket vaskeperiode skal kun markeres med hengelås og den skal henge oppe så lenge vask og tørk pågår.
- Hengelåser som mangler seksjons nr. og som ikke er tatt ned etter endt vaskeperiode vil bli fjernet av Styret.
- Det skal ikke reserveres vaskeperiode lenger frem i tid enn 14 dager, og det er ikke tillatt å reservere mer enn en vaskeperiode av gangen pr. leilighet.
- Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt med barn eller husdyr i fellesvaskeriet. **Det er heller ikke tillatt å bruke maskinene til vask og tørk av tepper til husdyr fordi det kan frembringe allergiske reaksjoner. Vaskeriet er kun til vask av tøy.**

Åpningstider

Mandag – Fredag:	07:00-10:00	10:00-13:00	13:00-16:00	16:00-19:00	19:00-22:00
	Siste start av vaskemaskin er kl. 21:00				
Lørdag:	07:00-10:00	10:00-13:00	13:00-16:00	16:00-19:00	----------
	Siste start av vaskemaskin er kl. 18:00				

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

Brukerveiledning

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

Tørking av tøy

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

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

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

FORLAT FELLESVASKERIET SLIK DU ØNSKER Å FINNE DET

SLÅ AV LYS I VASKERIET OG KJELLEREN!

Styret, Sameiet Hammerstads gate. 21 - Telefon: 95 12 21 212 – E-post: hg21styret@gmail.com

RETNINGSLINJER FOR HAGEN

Retningslinjer for hagen – Sameiet Hammerstads gate 21

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

1. Som en hovedregel holdes portene låst.

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

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

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

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

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

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

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

Styret,
Sameiet Hammerstads gate 21

Oslo, 02.06.2021

.

FERDIGATTESTER OG BYGGETEGNING

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1007-1936.

Ferdigattest.

Ikke sendt p.g.a. manglende hagerekkverk

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Gunnar Bjerke,

under 4. mai 1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus,

på gårds nr. 46, *bruks nr.* 63,

tomt nr. 21, *vei* Hammerstadgaten,

tilhørende tömmerm. Th. Sillesen,

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

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 22/9.1941.

Vann- og Kloakkvesenet, den 12/2.1940.

Feiermesteren, den 2/9.1937.

Aker bygningskontroll september 1941.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 29.09.2011

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

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

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 21 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.09.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 20.12.2019

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

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

Ferdigattest – Hammerstads gate 21 A-D

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

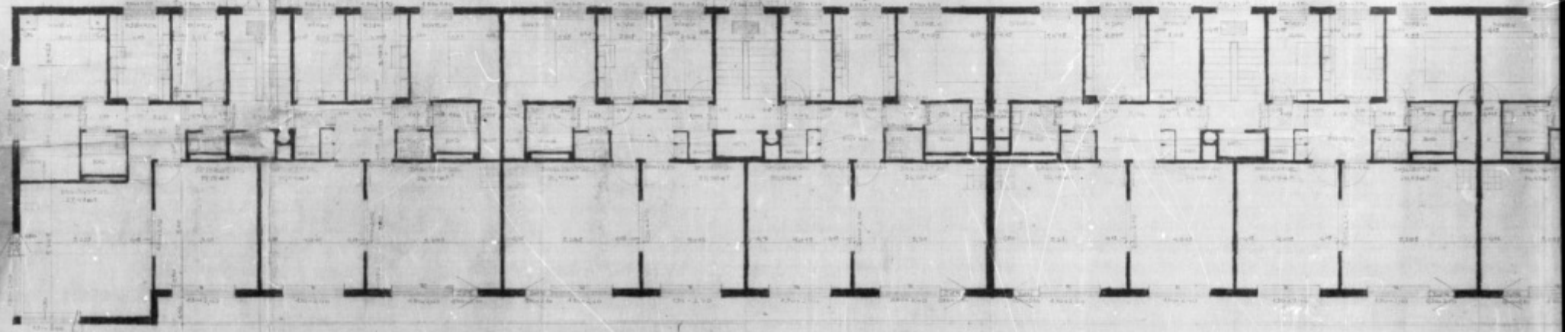
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

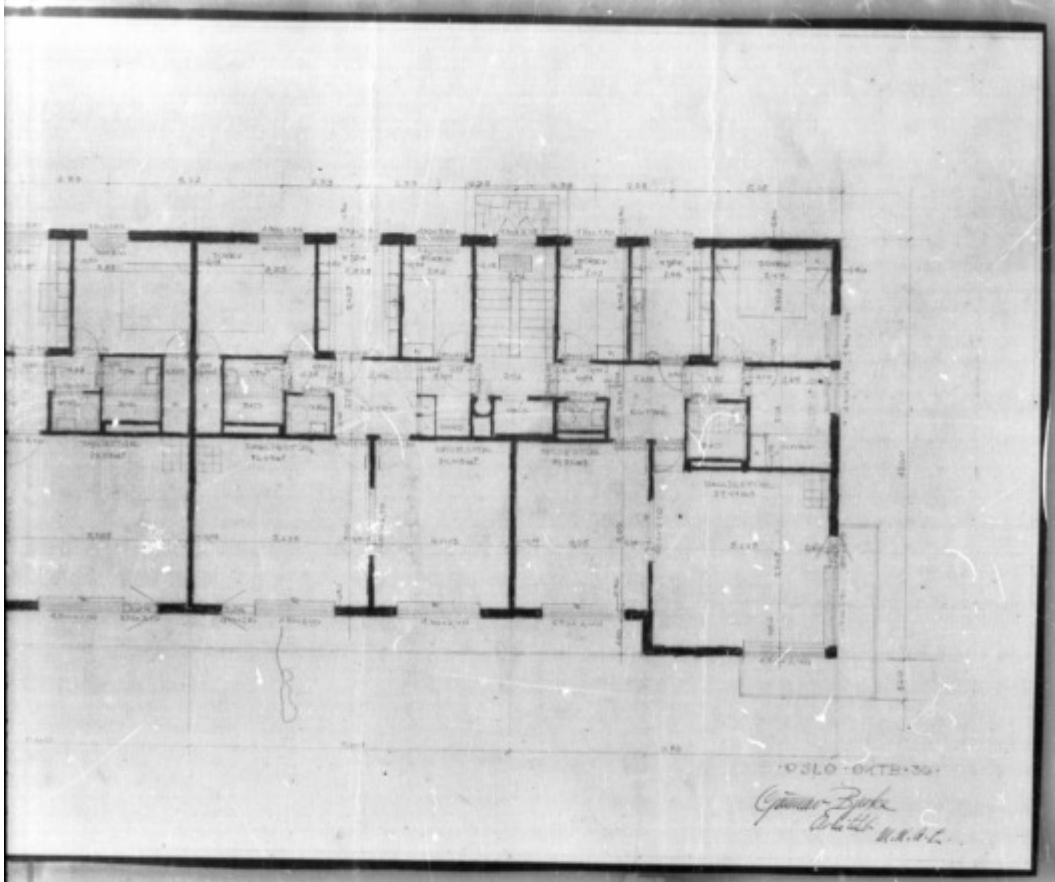
·HAMMERSTADGATEN·FORSTE·ETAGEPLAN·

·IIR·21·



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A. MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II



OSLO - OKTB - 30

DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
HAMMERSTADS GATE 21C

Dato: 13.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498419
8053382

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20240913 for HAMMERSTADS GATE 21C.

GNR. 46 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.07.1936.

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

4075 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

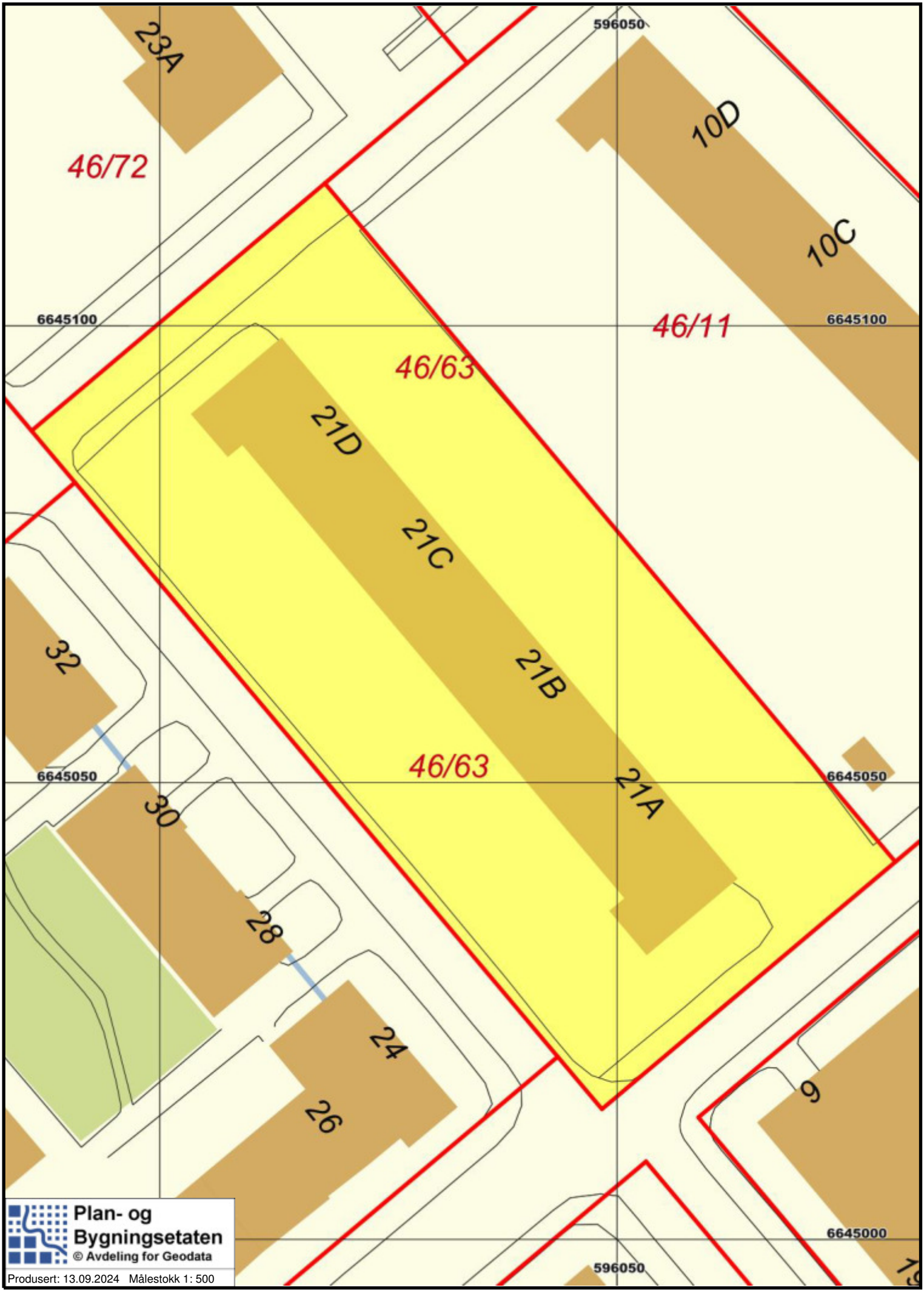
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

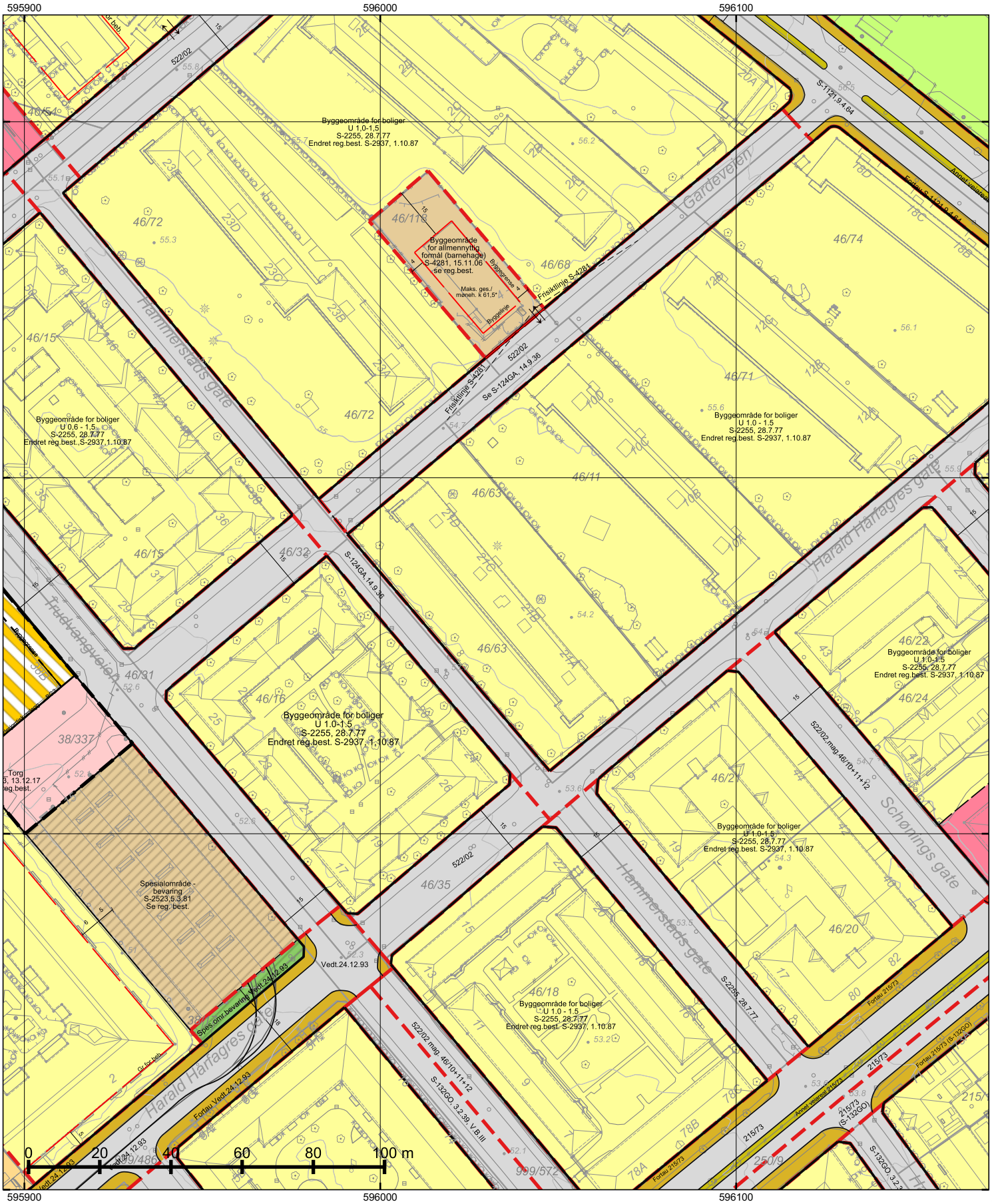
www.pbe.oslo.kommune.no

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


596050
23A
46/72
10D
10C
6645100
46/11
6645100
46/63
21D
21C
21B
21A
32
6645050
46/63
6645050
30
28
24
26
9
6645000
596050
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.09.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

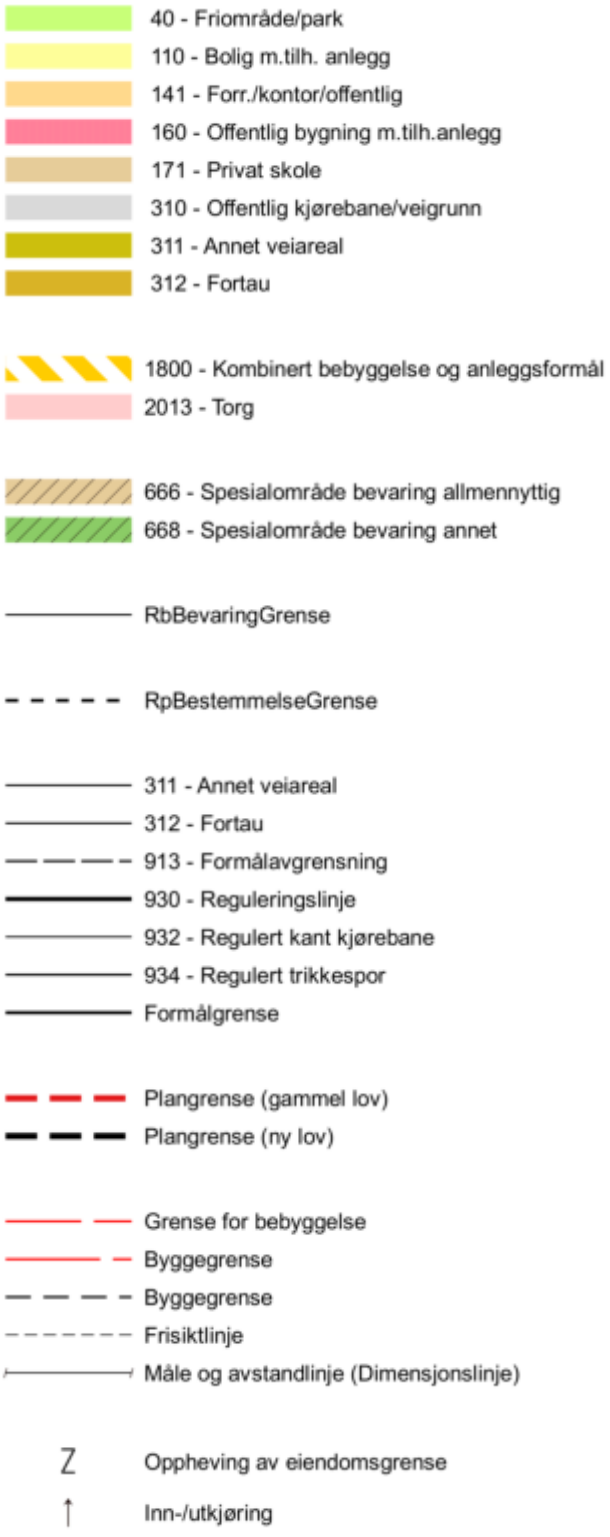
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

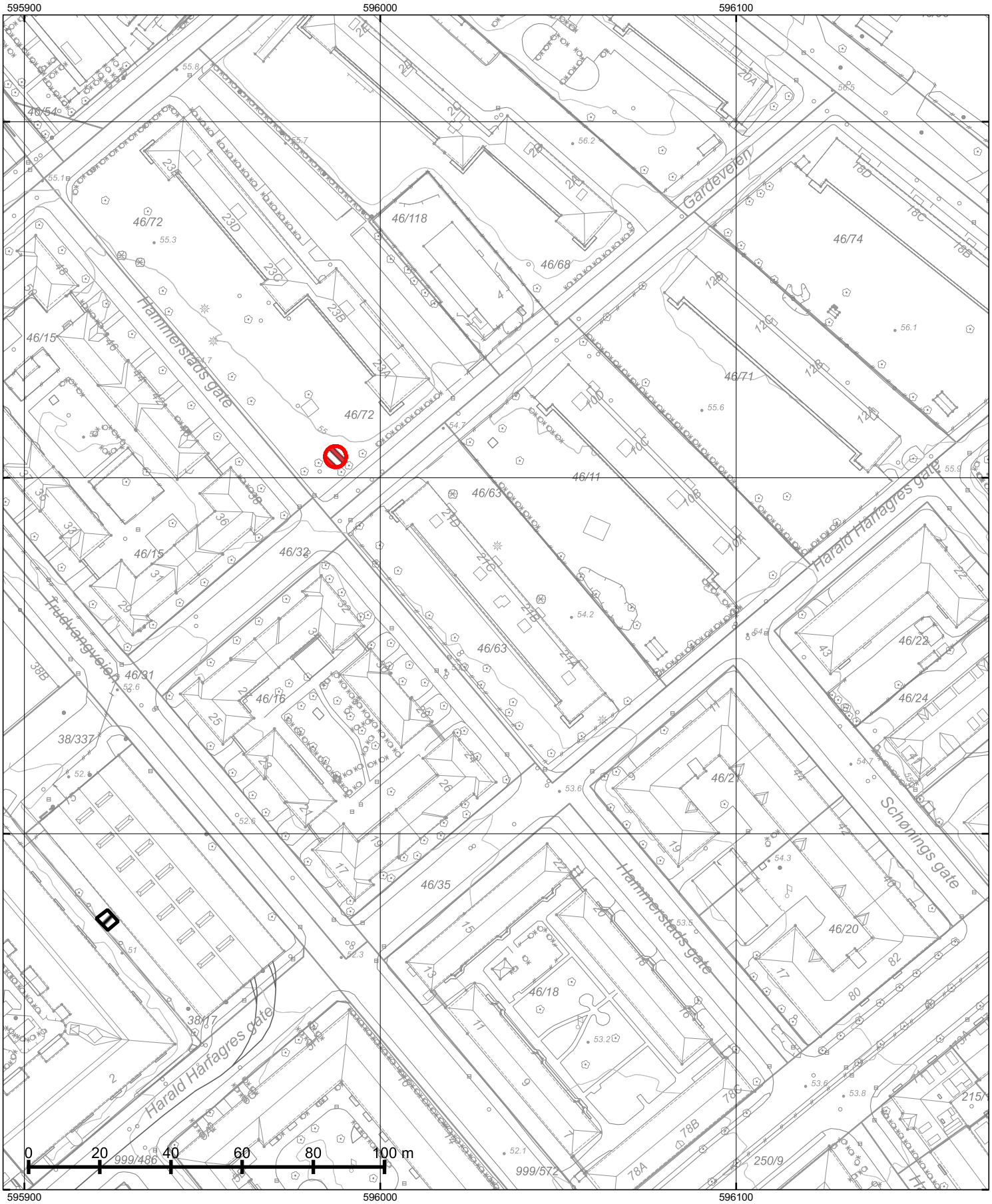
PlottID/Best.nr: 134505/ 86498419
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: HAMMERSTADS GATE 21C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/63

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

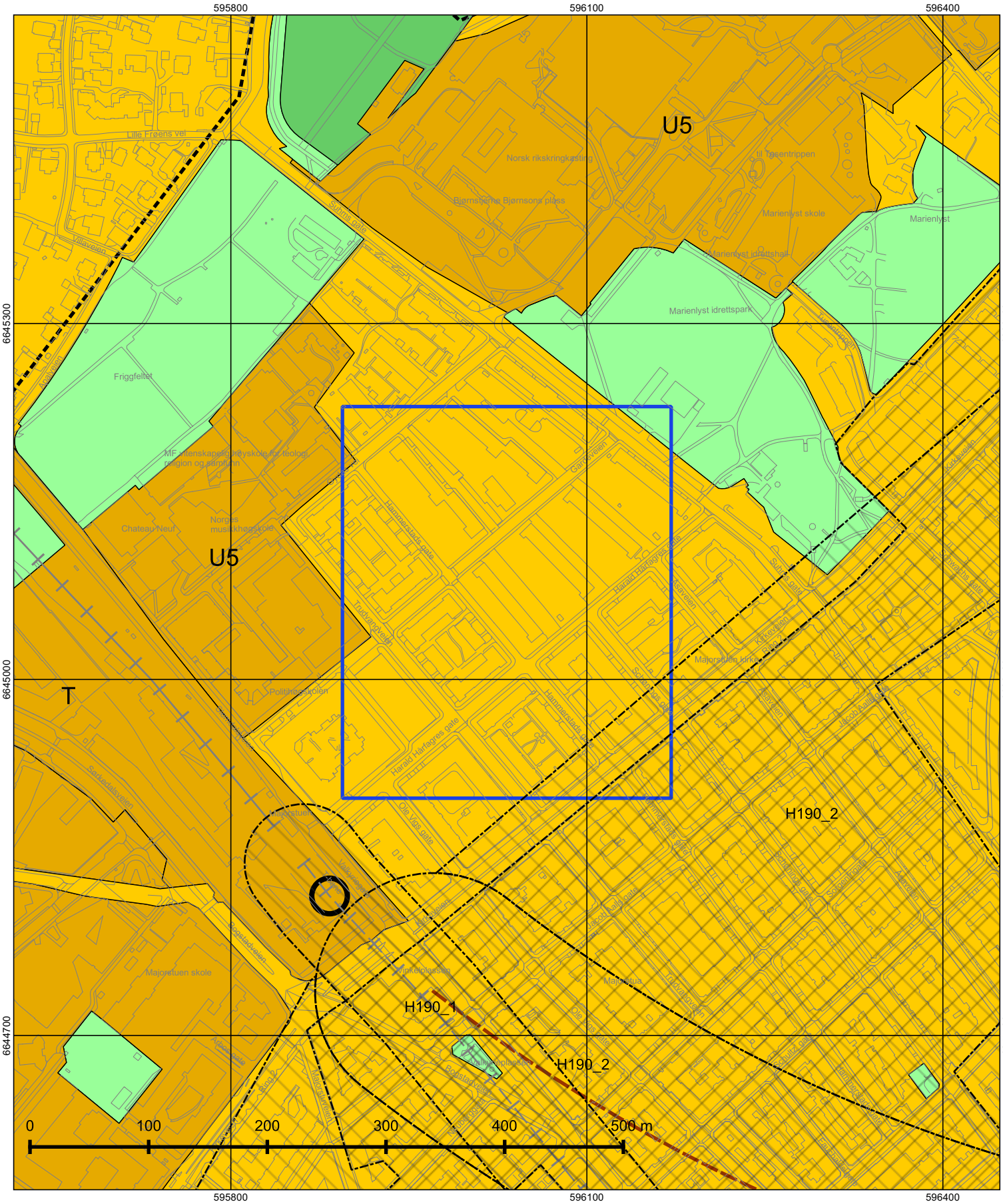
Dato: 13.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134505/ 86498419
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: HAMMERSTADS GATE 21C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/63

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134505/86498419
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

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



IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hammerstads gate 21 C
Gnr. 46 Bnr. 63 Snr. 6 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0225

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31
E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater