PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HAMMERSTADS GATE 23C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260091

Selger 1 navn
Nina Bjordal

Gateadresse
Hammerstads gate 23C

Poststed	Postnr
OSLO	0363

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 92260091

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hovedbadet ble totalrenovert i 2021, av våtromsentreprenør Magnus Gjerde.
Arbeid utført av	Motekk våtromsentreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja. Det ble støpt helt nytt gulv m/varmekabler i forbindelse med totalrenovering - inkl. legging av membran på gulv og vegg, og montering av nytt rennesluk.

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 feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble lagt ny kurs fra sikringskap m/ny jordfeilbryter i forbindelse med oppgradering av nye downlights på kjøkken.
Arbeid utført av	V-EL Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll gjort i 2024 - to mindre avvik utbedret og registrert i ELVIA.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260091

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har rehabilitert alle balkonger i sameiet (ca. 2016) og renovert hele fasaden i løpet av de siste ti årene.
Arbeid utført av	Consolvo (balkong)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ 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

Beskrivelse	Det skal legges opp til elbillader på sameiets parkeringsplasser. Dette skal i utgangspunktet bekostes av sameiets oppsparte midler, men dersom disse ikke strekker til vil det kunne tilkomme en engangskost.

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

Document reference: 92260091

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Bjordal	03ee7c8a70d36546cc3d1 3ffd6bc83017419649d	02.03.2026 21:21:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260091

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Hammerstads gate 23 C, 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 72, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26084

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiator.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 11,4 m².
Betongdekke.
Pusset og malt fasade.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i betong.

Flislagt baderom fra 2021.
Servantskap med profilerte fronter og dobbelt servantbolle på benk.
Speil (x2) med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt keramisk kum.
Belysning via spott(ere) i himling.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

• Det foreligger ikke tegninger

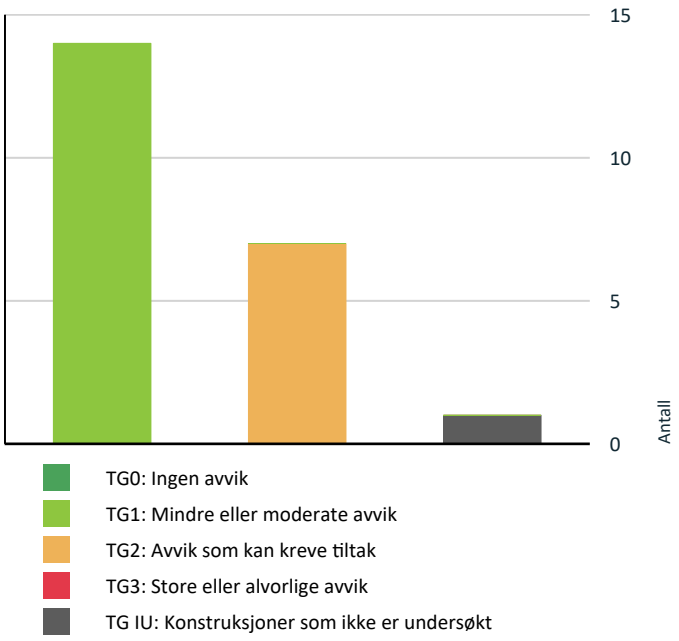
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - stue** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 5. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1938

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kjøkken og begge soverom:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2024.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 2 Vinduer - stue

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når balkongdøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:
Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel.
Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

TG 1 Dører

Brann-klassifisert entrédør (B30).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Utkast

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 11,4 m².

Betongdekke.
Pusset og malt fasade.
Skjermvegg mot nabo.
Rekkverk i betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92cm.
—

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder og blokkleiligheter.
Bygning oppført i 1938 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1938, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og toalettrom.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad og toalettrom.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,65 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe gulvknirk.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utkast

Tilstandsrapport

Stue/spisestue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Entré/gang:
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommet.
Største målbare avvik ble målt til ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:
For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt peis i stuen.
Peisen har en hvitmalt overflate.

———

Det anbefales det å gjennomføre en jevnlig kontroll av fuger og overflater for å sikre at det ikke oppstår sprekker eller andre skader som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte, fabrikklakkerte innerdører.

———

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

Utkast

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2021.

Det foreligger dokumetnasjon.

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

Utkast

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Utkast

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og dobbelt servantbolle på benk.
Speil (x2) med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt keramisk kum.
Belysning via spott(ere) i himling.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, mikro, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Utkast

Tilstandsrapport



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger:
Flislagte vegger

Gulv:
Flislagt gulv

Himling:
Glatt, malt himlingflate.

Servant er montert på vegg.
Speil er montert på vegg over servant.
Innebygd veggskap

Normal, forventet bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utkast

Tilstandsrapport

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1)
Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk avtrekk. På toalettrom kan dette medføre perioder med redusert luftkvalitet og noe økt fuktbelastning, spesielt ved lite luftbevegelse eller kalde perioder.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at ventiler holdes åpne og at rommet luftes jevnlig. For bedre og mer stabil ventilasjon kan det vurderes ettermontering av mekanisk avtrekk, eksempelvis vifte med fukt- eller tidsstyring. Omfanget tilpasses rommets bruk og tekniske muligheter.

——

2)
Konsekvens:
Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning i våtrommet og dermed mindre effektiv fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt økt risiko for lukt og slitasje. Forholdet vurderes som en funksjonsmessig svakhet, uten at det er observert direkte skader på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved dørspalte, ventil i dør eller annen egnet løsning som sikrer lufttilførsel til rommet. Tiltaket er normalt enkelt og kan bidra til bedre ventilasjonsforhold og redusert fuktbelastning.



Utkast

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system og noe kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på toalettrom.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

——

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

——

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

____

Utkast

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 5 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.
—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Utkast

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

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

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

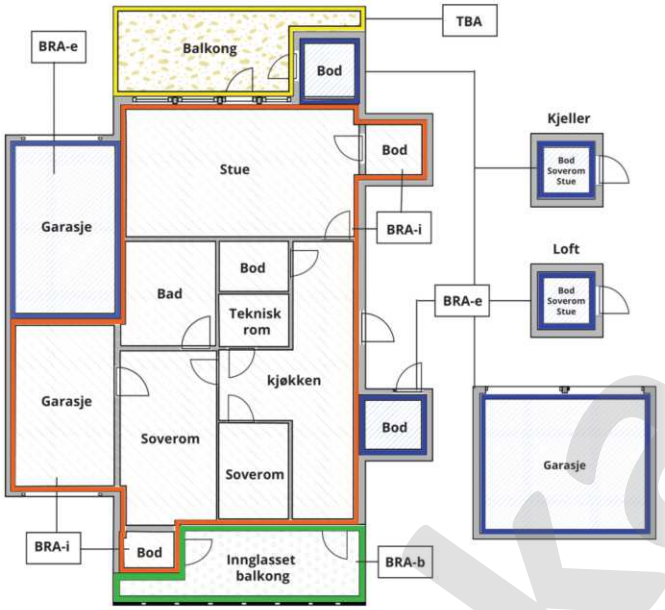
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

4-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	99			99	11
Kjeller (bod)		6		6	
SUM	**99**	**6**			**11**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, stue, spisestue, to soverom, toalettrom, bad, kjøkken		
Kjeller (bod)	Bod 1), bod 2)		

Utkast

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, toalettrom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 11,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod 1) er målt til ca 5,6 m².
Kjellerbod 2) er målt til ca 0,5 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Utkast

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Nina Bjordal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	72		46	7615 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Hammerstads gate 23 C

Hjemmelshaver
Bjordal Nina

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0502

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Utkast

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder og blokkleiligheter.
Bygning oppført i 1938 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Utkast

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Utkast

Energiattest



Adresse **Hammerstads gate 23C, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266835**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127715**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **46**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 162 kWh**



Hammerstads gate 23C, 0363 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hammerstads gate 23C, 0363 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

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.

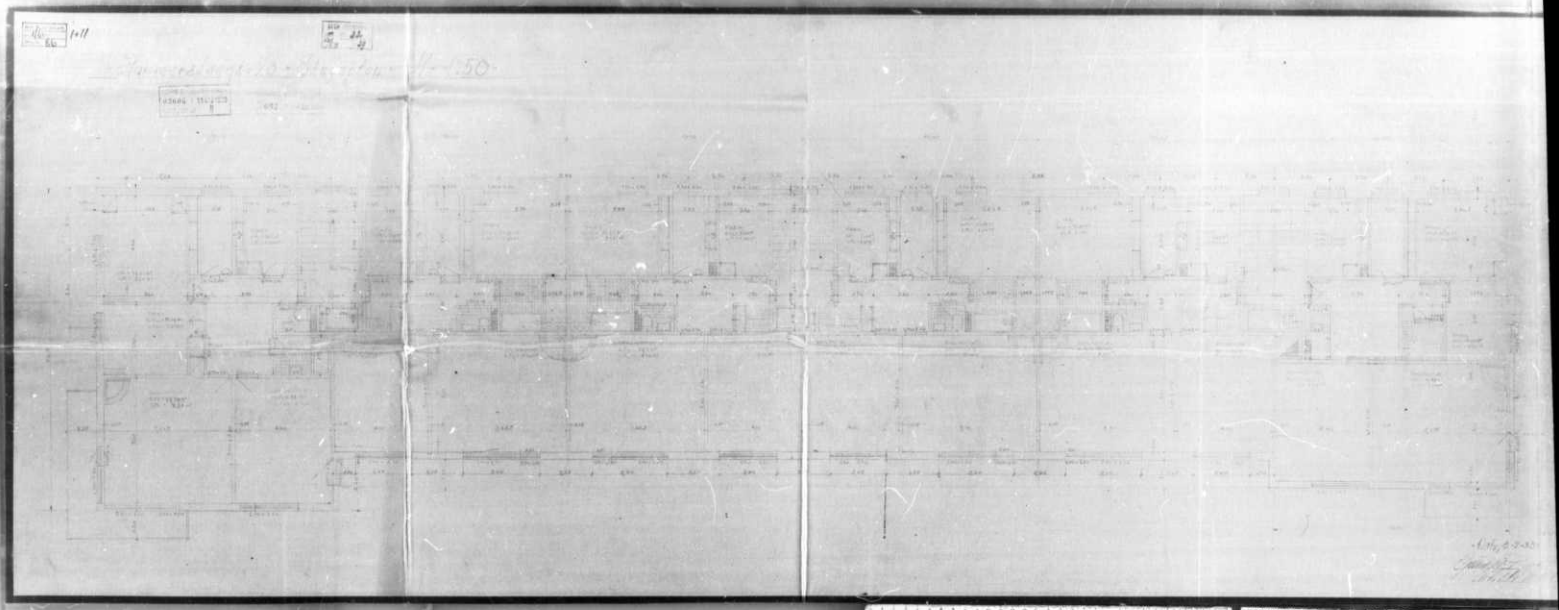
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



TEGNINGENE ER MIKROFOTOGRAFERT- 30 X

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

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260091 . Vår ref.: 5268-1-046 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hammerstads Gate 23 Sameie
Organisasjonsnr:	971493690
Seksjonseier:	Bjordal, Nina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	046
Adresse:	Hammerstads Gate 23 C, 0363 OSLO
Seksjonsnummer:	46
Gnr.	46
Bnr.	72

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6600330.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 151,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 001,00	
Felleskostnader	6 150,10	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	885,-
Fradragsberettigede kostnader:	60,-
Annen formue:	24 126,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Kristine Tveitan Ferignac, e-post: hammerstadsgt23@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Hensyn og toleranse

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

II Generelt

a Informasjon

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

b Ro i huset

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

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

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

c Låsing

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

d Utleie

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

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

e Melding om hvem som bor i leiligheten

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

f Inn- og utflytting

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

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

g Fremleie er forbudt

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

h Mislighold av ordensreglene

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

III Vedlikehold

a Vinduer og balkong

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

Fargekoder (NCS kode):

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

b Markiser

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

c Peis

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

d Inngangsdører til leilighetene

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

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

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

b Lufting og kjøkkenventilator

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

c Vann og avløp

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

d Varmeanlegg

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

e KabelTV

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

f Porttelefon

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

g Skader og feil

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

V Indre orden

a Bruk av balkongen

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

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

b Søppel

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

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

c Husdyrhold

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

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

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

Vaskeri. Se egne regler

e Renhold

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

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

f Oppussing

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

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

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

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

g Håndtering av skader, feil og lekkasje.

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

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

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

VI Ytre orden

a Søppel

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

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

b Bilparkering

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

c Sykkelparkering

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

d Bruk av uteområdet

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

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

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

* * *

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hammerstads gate 23 org. nr. 971 493 690

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 72 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

b) inventar

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

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlinger

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

j) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Gnr 46 Bnr 72

Hammerstadgt 23

Jnr 1937-9234

Vaningshus

Bl. nr. 525.

LAGER HOS
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Aker Bygningsvesen
Gnr. 46 Bnr. 1+11
Bilag nr. 2.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
09234 * 14.DEC.1937
ANTAL BILAG

AKER HELSERÅD
LØPE NR. 330
1937.

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 46 bruks-nr. 1+11

parsell av Hammerstadgt. 23 ved

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 7 blade tegninger og situasjonskart

Bygningens flatinnhold Hovedbygning ..... m² tilsammen 1289,88 m²
Uthus ..... m²

Bygningens bestemmelse leiegård. 80 leiligheter.

Bygningens høide 22,0 m. til gesims.

Etasjenes antall og høide 7 etager og 1 tilbaketrukket.

Grunnens beskaffenhet lere med fjell i noget varierende dybde.

Kloakk og drenering tilkobles i Hammerstadgt. 2 rader drensrör.

Fundamentering og kjellermure fundamenteres på fjell med jernpæler.

Isolasjon isoleres på forskriftsmessig måte.

Bygningsmateriale 15 cm. armerte betong vegger, med 7 cm. Gullaugsten, ca. 3 cm. hulrum og puss. Ildfaste etageadskillere.

Innredning i kjelleren centralvarmeanlegg m/oljefyr.
Vaskerianlegg. Söppelrum for hvert nedkast.
Söppel fjernes.

Innredning på loft loftsetagen bebolese.

Trappeantall 5 trapper.

Taktekning 2 lag Icopal på 1" bordtak(ventilert) over det stöpte dekke.

Antall piper egen pipe til centralfyr og hvert ildsted forövrig.

Antall tilhørende ildsteder 80 peispiper og centralopv.pipe.

Trukne røkrør ingen.

Særegne konstruksjoner vil bli insendt av konsulent.

Lokum bad og V.kl. til hver leilighet og 2 V. kl. i kjeller.

~~Stalx fjøs x grisehus x kornehus x to~~

Følgende naboer er varslet

Hammerstadgt. 21 _ Th. Sillesen.
---"--"--- 25

Aker den Oslo 17/12-37

Eierens navn og adresse.
(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Anmelderens navn og adresse.

Ansvarshavende:

Vaske detaljert tegninger fra innsiden av Bjørke.

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

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 9230 - 1937
Dat. 14/12
Antall bilag 12

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Brannsikring

Eier:
Fr. Tillesen,
adr. Hammerstadgt. 21.

Anmelder:
Gunnar Bjørke,
adr. Krogenskjæ. 15.

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

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

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

AKER HELSERÅD
01710 | 16. XII 37

Veichefen 14/12 1937

Faarlåd
Helsråd
Bygn. nr. 6
15/12-37 K

Overenden av byggesaken behandlet under henvisning til bilag 1 – 10
Akers byggenemnds kontor den 15/12-1937
P. Baldhus

AKER HELSERÅD
LØPE NR 330
37.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5268

SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAMMERSTADSGATE 23

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Hernandez v/ OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Ordensreglementet revidering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

Vedlegg
4. Husordensregler Hammerstads gate 23 revidert 29.4.2025 pdf.pdf

---

Sak 8

Innkommet forslag - Tak over døren inn til oppgangene

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

· Tiltaket vil medføre ett brudd på klimaskille og potensiell lekkasjeproblematikk

· Tiltaket vil nødvendiggjøre fjerning av originale lamper over inngangspartiet

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Innkommet forslag - Utendørs solskjerming

Forslag fremmet av:
Svein Dyrlie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

-

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

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

Ny styresammensetning etter valg:

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

Varamedlemmer:

Nåværende varamedlemmer foreslås gjenvalgt for ett år.

Ragnhild Berthelsen, 2025 - 2026

Petter Platou, 2025 - 2026

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

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

Roller og kandidater

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

- Anne Tveitan Ferignac

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

- Ib Jørgensen

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

- Petter Platou
- Ragnhild Berthelsen

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

- Arne Haraldstad

- Oddbjørg Berge

Vedlegg

1. Styremedlemmer valg sameiemøtet 2025.pdf

Styrets arbeid i 2025

Innhold

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

Generelt

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

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

Utført arbeide i 2024

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

Kartleggingen har inkludert:

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

Uteområdet er forbedret med følgende tiltak:

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

I tillegg har vi gjennomført flere andre tiltak som:

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

Kartlegging/vurdering av tilstand

Vurdering av sentralvarmeanlegget

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

Kontroll av sameiets elektriske anlegg

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

Kontroll av brannsikkerhet

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

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

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

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

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

Energikartlegging

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

Planlagte aktiviteter i 2025

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

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

Status på andre vedlikeholds- og utbedringsbehov

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

Oppussing av oppgangene

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

El-bil ladestasjoner

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

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

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

Asfaltering av gårdsplass

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

Utvendig, låsbar sykkelbod

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

HMS arbeid

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å bruke grill på balkongene.

Økonomi

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

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

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

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

Investerings- og vedlikeholdsplan

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver vil bli prioritert i løpet av 2025:

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene i 2024: kr. 5 835 594

Driftskostnadene i 2024: kr. 4 642 167

Finanskostnader i 2024: kr. 5 110

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Hammerstadsgate 23

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Hammerstadsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 3 22 [illegible] SAMLET PAVIMERKS PALSGATE 23 årsregnskap 2024.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Hammerstadsgt. 23

I Formål med ordensreglene

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

II Generelt

a Informasjon og kommunikasjon i sameiet

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

b Ro i huset

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

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

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

c Låsing

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

d Utleie

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

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

e Melding om hvem som bor i leiligheten

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

f Inn- og utflytting

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

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

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

Nye skilter på ringeklokke monteres av vaktmesteren etter avtale.

g Fremleie er forbudt

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

h Mislighold av ordensreglene

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

III Vedlikehold

a Balkong og vinduer på balkongsiden

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

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

b Fargekoder (NCS-kode) på utvendige bygningsdeler

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

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

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

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

c Peis

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

d Inngangsdører til leilighetene

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

IV Teknisk utstyr

a Brannvernutstyr

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

b Lufting og kjøkkenventilator

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

c Vann og avløp

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

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

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

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

d Varmeanlegg

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

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

e Elektriske anlegg

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

f TV og internett

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

g Porttelefon

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

h Skader og feil

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

Ved antatte forsikringsskader skal styret underrettes.

V Indre orden

a Bruk av balkongen

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

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

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

Røyking på balkong må ikke være til sjenanse for naboene.

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

b Avfallshåndtering (søppelkontainere)

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

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

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

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

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

c Husdyrhold

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

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

d Vaskemaskiner / oppvaskmaskiner

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

e Fellesvaskeriet

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

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

f Renhold

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

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

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

g Oppussing, se også egne retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h Håndtering av skader, feil og lekkasje.

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

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

VI Ytre orden

a Bilparkering

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

b Sykkelparkering

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

c Bruk av uteområdet

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

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

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

* * *

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

Styremedlemmer

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Martin Hernandez.

Møtet ble åpnet av Anne Kristine Tveitan Ferignac.

Konstituering

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

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

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

   Manmit Bajwa Kaur foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

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

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

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

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

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

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Ordensreglementet revidering

Saksframstilling: Se sak 7 i innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslag til revidert ordensreglement vedtas.

Vedtak: Enstemmig godkjent

8. Tak over døren inn til oppgangene

Saksframstilling: Se sak 8 i innkallingen.

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

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

9. Ordensreglementet revidering

Saksframstilling: Se sak 9 i innkallingen.

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

Vedtak: Enstemmig godkjent.

---

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

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

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

Arne Haraldstad og Oddbjørg Berge

Transaksjon 09222115557545556773 Signert PMBK

Vedtak: Valgt v/akklamasjon

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

Møteleder
Navn: Martin Hernandez

Fører av protokollen
Navn: Martin Hernandez

Protokollvitne
Navn: Manmit Bajwa Kaur

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545556773

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5268

Hammerstads Gate 23 Sameie

Velkommen til årsmøte i Hammerstads Gate 23 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5268

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte digitalt fordi det på ordinært årsmøte dessverre ble gjort en formell feil i saken om valg av styre.

Marie-Louise Tank ble i 2022 valgt som styremedlem for 2 år. Ved en inkurie ble hun ikke innstilt under valkomiteens innstilling som styremedlem for 2 nye år. Det må derfor i ekstraordinært årsmøte stemmes over valg av Marie-Louise Tank som styremedlem for 2 nye år fra 2024 - 2026.

Ved en feil ble det ikke registrert i protokollen for ordinært årsmøte at Gaute T. Kolstad, som i 2023 ble valgt som styremedlem for 2 år, trer ut av styret nå.

Under forutsetning av at Marie-Louise Tank velges inn som styremedlem for perioden 2024 - 2026, vil styret bestå av:

Anne Tveitan Ferignac, styreleder valgt for perioden 2024-2026

Tony Nervander, styremedlem valgt for perioden 2024-2026

Tor-Øyvind Lehman, styremedlem valgt for perioden 2024-2026

Alma Buckvic, valgt for perioden 2023-2025

Marie-Louise Tank, valgt for perioden 2024-2026

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hammerstads Gate 23 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tony Nervander er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marie Louise Tank

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.24
Selskapsnummer: 5268 **Selskapsnavn:** Hammerstads Gate 23 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tony Nervander er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marie Louise Tank

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 21.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200713853-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23	Eiendom:	46/72
Tiltakshaver:	Sameiet Hammerstads gate 23 c/o Øystein Hillestad	Adresse:	Hammerstads gate 23 E, 0363 OSLO
Søker:	Mercur AS VVS Entreprenør	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 23

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.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2011 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Hammerstads gate 23 c/o Øystein Hillestad, Hammerstads gate 23 E, 0363 OSLO

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200205234 (B) Hammerstads gate 23 A-E - Etterisolering, re
Eiendom: 46/ 72/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABNT / INB
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: HAMMERSTADS GATE 23 A-E
Poststed:

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 4
Søker: K.E.Larsson A/S
Oscarsgt. 52
0258 OSLO

Merknad: Frist: 20062002

Tiltakshaver: Sameiet Hammerstads gate 23
Hammerstads gate 23
0363 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
14	E	02072012	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / SATR	J
13	V	02072012	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
12	I	12032004	Avfallsplan - Hammerstads gate 23	.	PR / PTBN / INB	J
11	U	18032004	Gebyr 2002	Sameiet Hammerstads ga	PR / PTBN / INB	J
10	U	23032004	Igangsettingstillatelse - HAMMERSTADS	K.E.Larsson A/S	PR / PTBN / INB	J
9	I	17022004	Søknad om igangsettingstillatelse - H	K.E.Larsson A/S	PR / PTBN / INB	J
8	U	11022004	Svar på deres brav av 24.01.2004	Torstein Arisholm	PR / PTBN / INB	J
7	I	24012004	Søknad om igangsettelse av etterisole	T.Arisholm / J.W. Flei	PR / PTBN / INB	J
6	U	09092002	Svar på henvendelse vedrørende Hammer	Torstein Arisholm	I / IBS / INB	J
5	I	13082002	Vedr. byggesaksbehandlingen - Hammers	Torstein Arisholm	I / IBS / INB	J
4	U	26062002	Gebyrskjema 2002	Sameiet Hammerstadsgat	I / IBS / INB	J
3	U	26062002	Rammetillatelse	K.E.Larsson A/S	I / IBS / INB	J
2	U	04062002	Vedlegg avfall	Sameiet Hammerstadsgat	I / IBS / IAKG	J
1	I	31052002	Søknad om rammetillatelse - Hammersta	K.E.Larsson A/S	I / /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.ekspedisjon	Gerd Tjomsbøl			03062002	03062002
11 Rammetillatelse	Ingrid B. Sæther			25062002	25062002
17 Beregne gebyr	Ingrid B. Sæther			25062002	27062002
27 Behandle avfallsplan	Louise Engan			15032004	15032004
AVFALL- Vurdert	Louise Engan			15032004	15032004
19 Igangsettingstillatelse	Ingrid B. Sæther			18032004	23032004
17 Beregne gebyr	Ingrid B. Sæther			18032004	19032004
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			22032004	22032004

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 02072012**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200205234-13**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Hammerstads gate 23 A-E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 21.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200713853-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERSTADS GATE 23	Eiendom:	46/72
Tiltakshaver:	Sameiet Hammerstads gate 23 c/o Øystein Hillestad	Adresse:	Hammerstads gate 23 E, 0363 OSLO
Søker:	Mercur AS VVS Entreprenør	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERSTADS GATE 23

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.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2011 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Hammerstads gate 23 c/o Øystein Hillestad, Hammerstads gate 23 E, 0363 OSLO

Hammerstads gate 23C

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trudvangveien 21-23 - 10927	3 min
Trudvangveien 21-23 - 10932	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1N, 25, 46	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.9 km

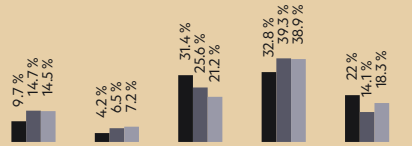
BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 53 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Coop Extra Majorstuen	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly	2.427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

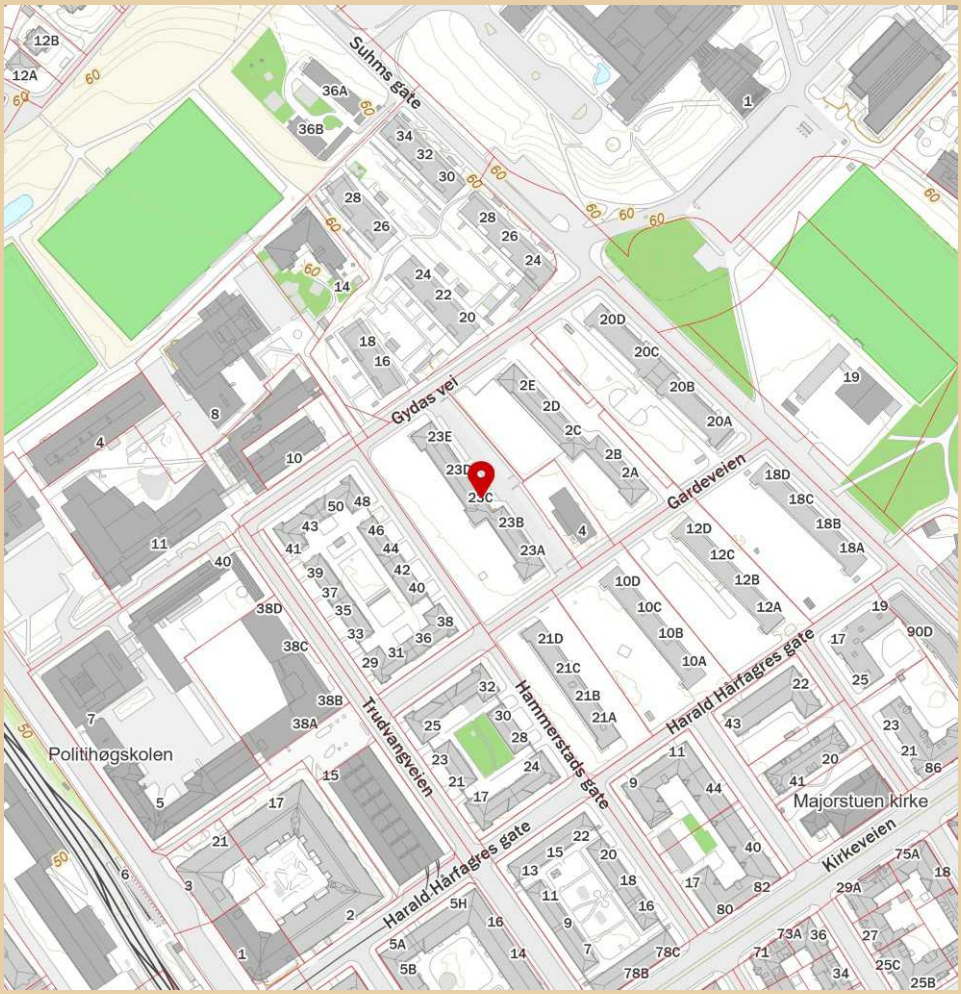
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hammerstads gate 23C

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1N, 25, 46	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.9 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 53 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Coop Extra Majorstuen	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	9 min
Vitusapotek Majorstuen	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	9 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

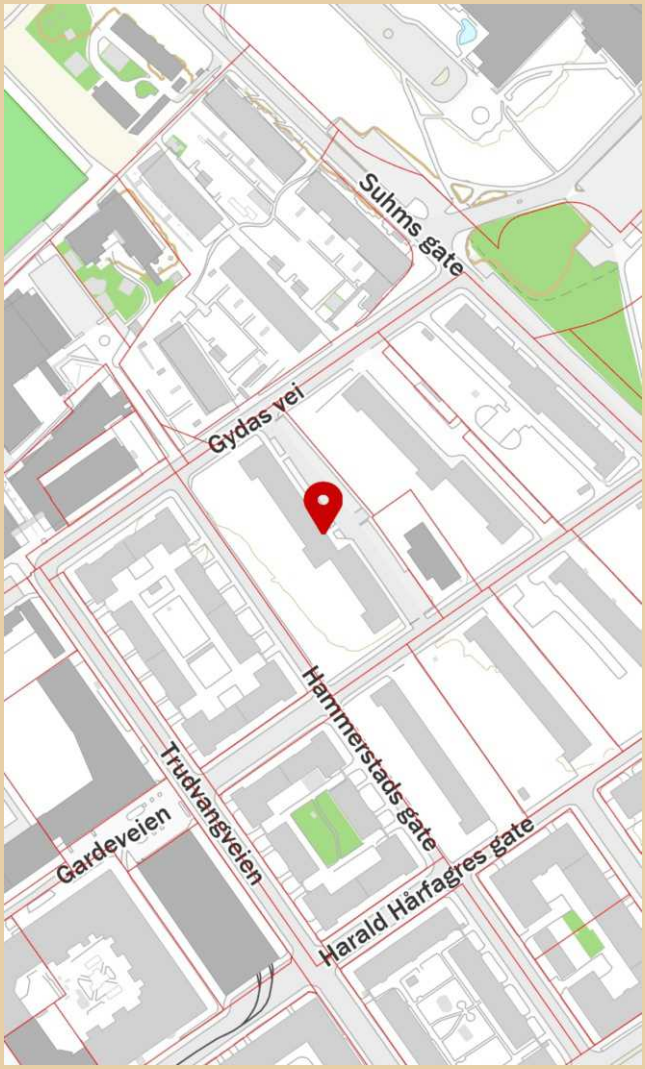
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hammerstads gate 23C

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1N, 25, 46	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.9 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	1 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 53 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Coop Extra Majorstuen	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	9 min
Vitusapotek Majorstuen	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	9 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

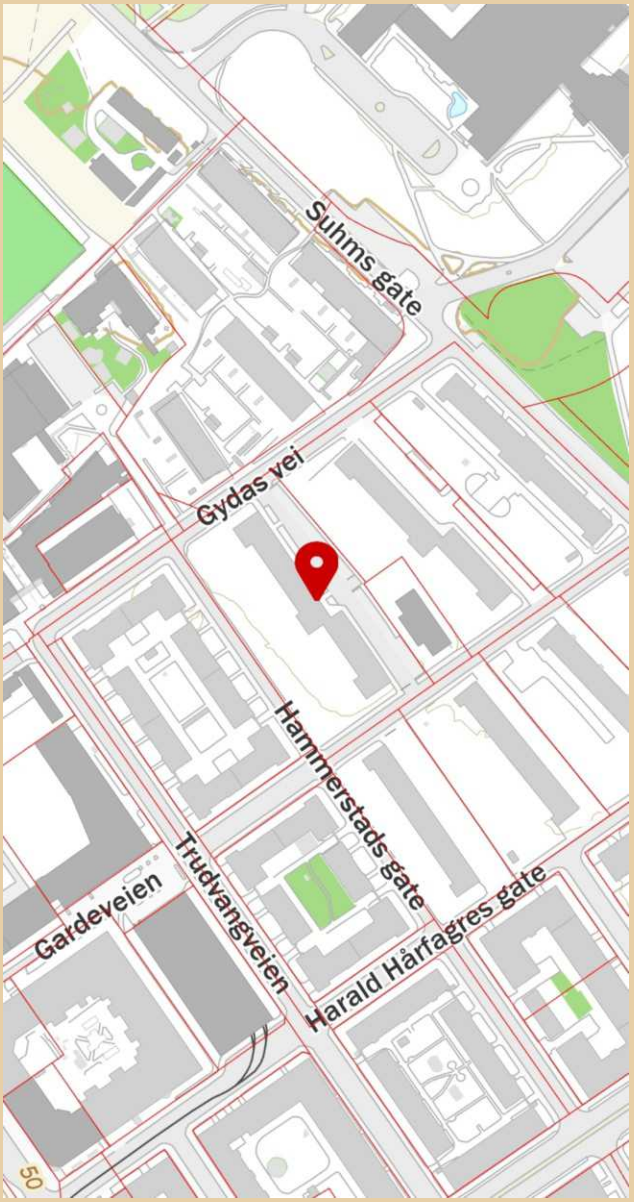
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hammerstads gate 23C, 0363 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 72, Snr. 46, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
