PRIVATMEGLEREN
PARK

HAMMERSTADS GATE 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Matrikkelrapport

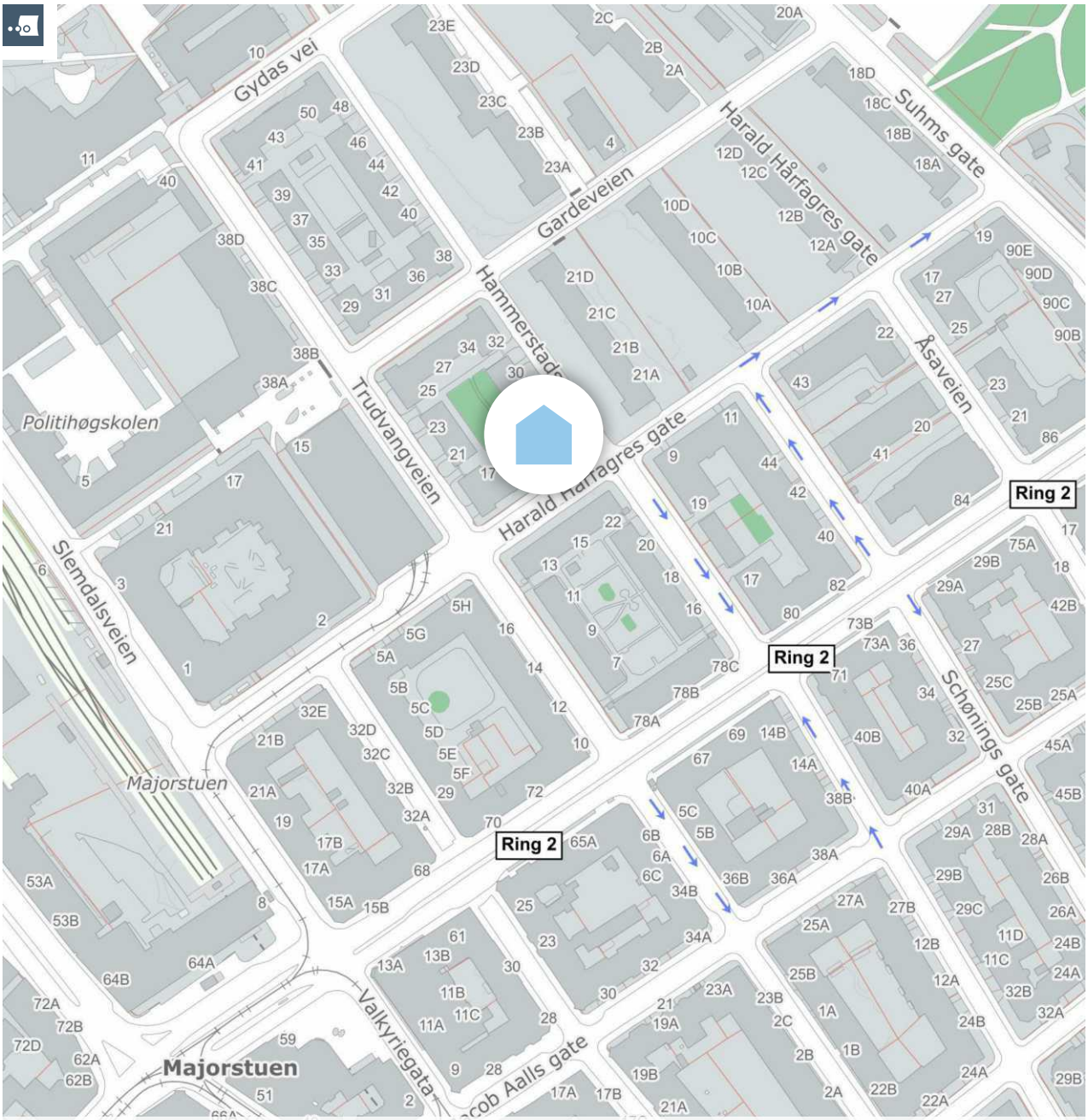
Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAMMERSTADS GATE 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hammerstads gate 32, 0363 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1916

GNR 46 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 11

Verdivurdert til

9 210 000

188 416	9 398 416	116 049
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1916

Fellesutgifter	5 047
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	4
Peis	

Drømmebeliggenhet på Majorstuen!
4-roms hjørneleilighet i veldrevet aksjelag - Ingen dokumentavgift.
Inneholder: Gang, stue, 3 soverom, kjøkken og bad.
Leiligheten er totalrenovert i 2026.
1 kjellerbod/ 1 loftsbod. Brannbalkong med adkomst fra fellesgang.
Fantastisk, prisbelønnet indre gård!

Aksjenummer: 125-128.
Felleskostnader oppgitt er inkludert nedbetaling og renter på felleslån.
Fellesutgifter pr mnd.: kr 5047,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Hammerstads gate 32 , 0363 OSLO

OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 16

Aksjenummer 125-128

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21410-1471 **Eiendomsverdi ref nr:** KW2784

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Daniel Østbye

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye
Uavhengig Takstingeniør
daniel.ostbye@ramboll.no
924 29 101

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i bygård over fire etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Bygningen er ifølge matrikkelen oppført i 1921. Leiligheten ligger i 4. etasje med adkomst via felles trappeoppgang. Det er porttelefon ved inngangspartiet.

Leiligheten har nylig gjennomgått en omfattende oppgradering og modernisering, herunder utskifting av alle innvendige overflater, nytt bad og kjøkken, nytt elektrisk anlegg samt nytt internt røropplegg for vann og avløp.

Leiligheten disponerer to boder, henholdsvis på loft og i kjeller. Det er felles vaskeri i kjelleren.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumsbeslag.
Entredøren er en malt og profilert branndør med sertifisering B-30/35db.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består av parkett. Veggoverflatene består av malte, slette flater og tapet. Himlingsoverflatene består av malte, slette flater, med utstrakt bruk av innfelte downlights.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badet, og vegghengte panelovner med app-styring, i tillegg til vedfyring.
Det er mursteinspipe med nyere røykrør av metall, og ny vedovn fra 2026.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys.
Dusjen er plassert i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak-og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilene for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stue/spisestue.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp med integrert ventilator.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er etablert et komplett nytt rør-i-rør-system for vanninstallasjoner i leiligheten.
Det er nye PP-plastrør for avløp i leiligheten, frem til stigeledningen.
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Tilluft tilføres via spalter i vinduene, og avtrekk skjer gjennom kanaler ført over tak.
Varmtvannsberederen har et volum på ca. 200 liter og er tilkoblet automatisk lekkasjesikring.
Det er nytt elektrisk anlegg fra 2026 inne i leiligheten. Anlegget er i hovedsak utført med skjulte føringsveier, supplert med åpne føringsveier der skjult fremføring ikke har vært mulig. Det er montert nytt sikringsskap i entré med 63 A lastbryter. Hovedsikring er plassert i eget skap i felles trappegang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

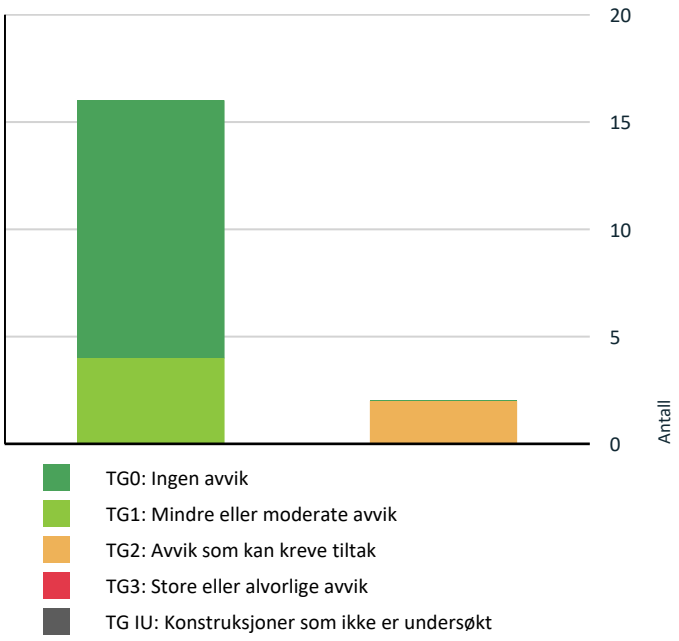
Det er utført endringer i planløsningen sammenlignet med tilgjengelige opprinnelige bygningstegninger. Tegningene er datert 1916 og kan derfor ha begrenset relevans for dagens utførelse. Det er ikke foretatt en nærmere vurdering av hvorvidt senere endringer er omsøkt og godkjent.

For nærmere avklaring av lovlighet og godkjent bruk anbefales det å innhente oppdatert byggesaksdokumentasjon fra megler eller Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk etter oppdriftsprinsippet.

Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er derimot en passiv ventil med naturlig oppdriftventilasjon.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Boligens energimerking



Beskrivelse

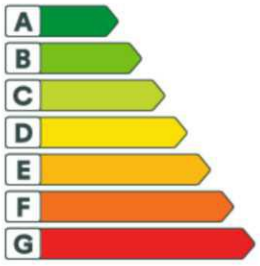
Energimerkingen er utført med integrasjon fra Vilda i sammarbeid med Enova.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1921

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten fremstår med gjennomgående høy standard, med moderne materialvalg, innredninger og overflater.

Vedlikehold
Leiligheten har nylig gjennomgått en stor omfattende oppgradering.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Selger opplyser at utvendige fasader er oppgradert med ca. 10 cm. etterisolering og ny utvendig puss. I forbindelse med arbeidene er også vinduene skiftet til vinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.
2026	Modernisering	Selger opplyser at leiligheten er omfattende oppgradert. Arbeidene omfatter nytt bad og kjøkken, samt utskifting av innvendige overflater. Himlingsflatene er etterisolert med ca. 10 cm isolasjon. All fast belysning er utført med LED, og det er montert nye panelovner med appstyring samt ny rentbrennende vedovn. Det elektriske anlegget er oppgradert med nytt sikringsskap inne i leiligheten og nye føringsveier. Videre er det etablert nytt røropplegg for vann og avløp internt i leiligheten frem til bygningens stigeledninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumsbeslag.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredøren er en malt og profilert branndør med sertifisering B-30/35db.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av parkett. Veggoverflatene består av malte, slette flater og tapet. Himlingsoverflatene består av malte, slette flater, med utstrakt bruk av innfelte downlights.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nyere røykrør av metall, og ny vedovn fra 2026.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på badet, og vegghengte panelovner med app-styring, i tillegg til vedfyring.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur, i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys.
Dusjen er plassert i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak-og hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilene for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tredjepartskontroll.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

4.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

4.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdriftprinsippet).

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk etter oppdriftsprinsippet.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er nytt, og det foreligger tredjepartskontroll og bildedokumentasjon for tettesjiktet og oppbygning.

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp med integrert ventilator.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er derimot en passiv ventil med naturlig oppdriftventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
• Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er etablert et komplett nytt rør-i-rør-system for vanninstallasjoner i leiligheten.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er nye PP-plastrør for avløp i leiligheten, frem til stigeledningen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Tilluft tilføres via spalter i vinduene, og avtrekk skjer gjennom kanaler ført over tak.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen har et volum på ca. 200 liter og er tilkoblet automatisk lekkasjesikring.

Årstall: 2026 **Kilde:** 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.

Beskrivelse

Det er nytt elektrisk anlegg fra 2026 inne i leiligheten. Anlegget er i hovedsak utført med skjulte føringsveier, supplert med åpne føringsveier der skjult fremføring ikke har vært mulig. Det er montert nytt sikringsskap i entré med 63 A lastbryter. Hovedsikring er plassert i eget skap i felles trappegang.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

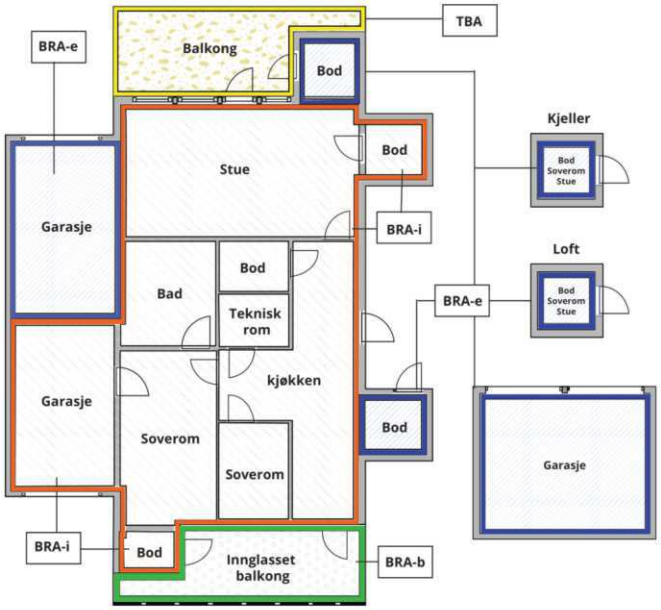
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	81	16		97	
SUM	**81**	**16**			
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, stue, stue 2, soverom 2, soverom 3, garderobe	Bod loft, bod kjeller	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er utført endringer i planløsningen sammenlignet med tilgjengelige opprinnelige bygningstegninger. Tegningene er datert 1916 og kan derfor ha begrenset relevans for dagens utførelse. Det er ikke foretatt en nærmere vurdering av hvorvidt senere endringer er omsøkt og godkjent.

For nærmere avklaring av lovlighet og godkjent bruk anbefales det å innhente oppdatert byggesaksdokumentasjon fra megler eller Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Kåre Skedsmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	16		0	5603.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hammerstads gate 32

Hjemmelshaver
As Trudvang

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/AS Trudvang	821582342	H0401	Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).	Kåre Skedsmo

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
125-128	26 674	*31.12.2025*	191 229	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Majorstuen i Oslo, i et etablert og attraktivt boligområde. Beliggenheten gir kort avstand til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, servicetilbud og kollektivtransport. Området har også nærhet til skoler, barnehager samt flere park- og rekreasjonsområder. Det er gode kommunikasjonsmuligheter til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Utvendige fellesarealer består av et opparbeidet atrium med asfalterte gangarealer. Atriet har et større grøntområde med gressplen, diverse beplantning og sittebenker. Arealene fremstår som tilrettelagt for opphold og rekreasjon for beboerne

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring	22.10.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260545
Addresse	Hammerstads gate 32		
Postnr.	0363	Sted	OSLO
Selgers navn	Kåre Skedsmo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Jeg overtok boligen 19/8-2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen, den ble kjøpt for oppussing og videre salg

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet er totalrenovert og kontrollert av en uavhengig kontrollør\.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt er dokumentert i henhold til kravene

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt ny membran på gulv og alle vegger

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk er etablert

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye varmekabler og alt det elektriske er byttet ut

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker har levert samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er etablert nytt rør i rør system i leiligheten og det er byttet sluk på bad og nett avløp på kjøkkenet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er utført og kontrollert av Bråthen rør as

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk er byttet ut

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er levert en samsvarserklæring på utført arbeid

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontrollen ble utført av Alt i elektro og den ble utført 21/10-2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik avdekket

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.10.2026

Signert av *Kåre Skedsmo*

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hammerstads gate 32, 0363 OSLO**	
Dato for energimerking **29.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376516**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127391**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **161,89**

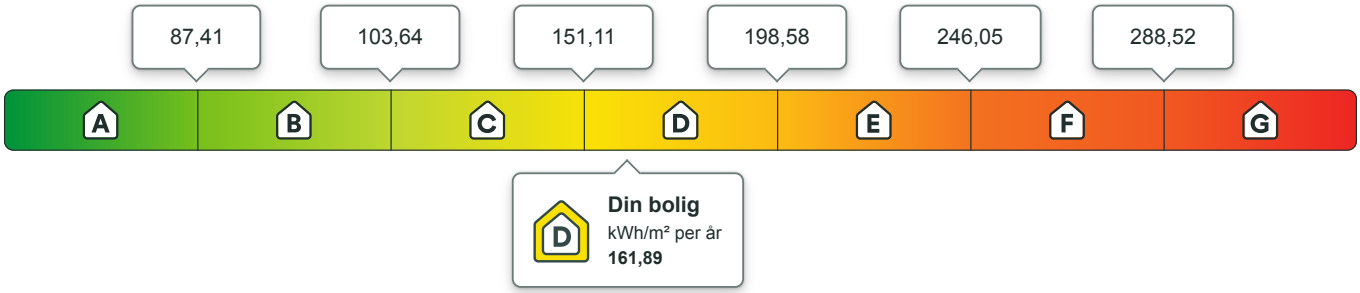
Hammerstads gate 32, 0363 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 112,69	**161,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hammerstads gate 32, 0363 OSLO

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: 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 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1921
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	111f15dc3e969c328e109efd3e7e4bc2ebeab74b
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	29.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	OSLO
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.28 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	70,21 m²
Areal tak	81,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16,20 m²
Oppvarmet BRA	81,00 m²
Oppvarmet luftvolum	174,64 m³
U-verdi for yttervegger	0,88 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,07 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	1 025 829,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,19 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,31 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	29,16 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	29,16 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	61,93 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,88
2	Tak	0,13
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	1,59
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,74**
6	Infiltrasjon	0,25
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,99**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,40**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	104,13	0,00	104,13	1,00	104,13
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	29,16	3,88	33,03	1,13	29,16
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,14	0,00	0,14	1,00	0,14
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,19	0,00	17,19	1,00	17,19
Totalt	**162,03**	**3,88**	**165,91**	**-**	**162,03**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	13 113	161,89
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**13 113**	**161,89**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**13 113**	**162**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 328	28,74
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	8 435	104,13
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 350	29,01
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**13 113**	**161,89**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**13 113**	**161,89**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	161,89	1,00	161,89
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**161,89**		**161,89**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	161,89 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1248-1919.

Bilag 1.

Tvr i skr. fra j. 1049/16.

Kp-j.nr 1245/1919 1246/1919 1247/1919 1249/1919 1250/1919

Ekspeditions-Dokument

angaaende Våningshus nr. 4 II

paa gr.-nr. 46 br.nr. 11

tomt nr. til gate nr. Blindern.

Eier: Trådvang kompleksel.

Ansvarshavende: Hilm. K. Johnsen. Rosenkrantzg. 2

Indlevert 9 desember 1919 Attestert A.L. 16/11-1920

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den

Hammerstadgt. 52-54.

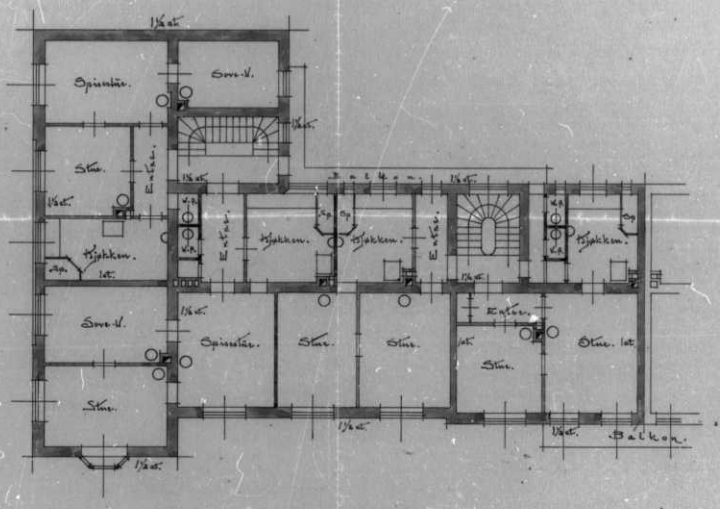
Bl. 4.

BYGNINGSCHEFEN I AKER
L.-No. 1049-1916
Bilag 6.

BYGNINGSCHEFEN I AKER
L.-No. 1248-1919
Bilag 6

„TRUEVANGKOMPLEKSET"

- BYGNING NR. 4.



PLAN AV I-II-III-IV ETAGE.

5 4 3 2 1 0 5 10 Meter.

Hamar - Mathisen
November 1916.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av bad i 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hammerstadgt. 32 opg. H.	gnr. 46, bnr. 16.	67/3685.

Byggherre

A/S Trudvang
Trudvangvn. 17

OSLO-3.

Ansvarshavende

Murmester Karsten Aamodt
Hammerstadgt. 28

OSLO-3.

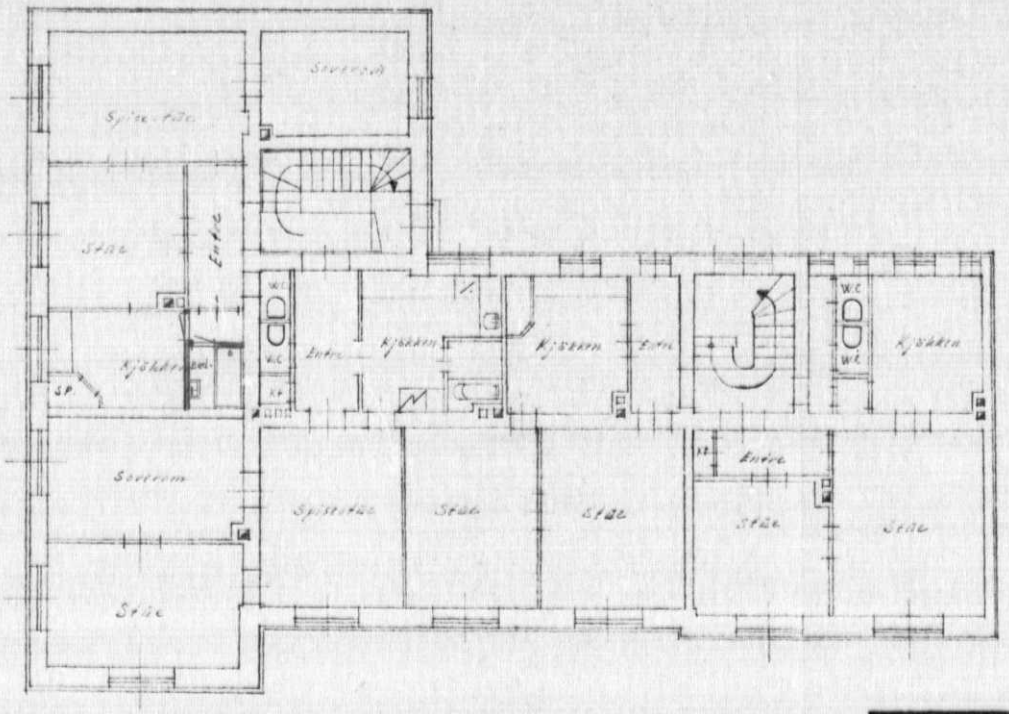
HB/NU.

Dato
3. mai 1968.

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

Bygningsinspektør
H. Braathen

C 15. ANDVORD. 10 000. 7044/64.



1

Gnr. 46. Bnr. 46	Målestokk: 1:100	Tegn.
Hovedplan 1. etg. 32 m²		Trac.
Plan 4 etg.		Klr.
	Erstatning for:	
	Erstattet av:	

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.07.2023
	202302804 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse: TRUDVANGVEIEN17-27-HAMMERSTADS GATE24-34
Eiendom: 46/16/0/0
Tiltakshaver: TRUDVANG AS
Søker: FIRESAFE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Trudvangveien 17-27, Hammerstads gate 24-34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 04.07.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202302804			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Forenklet situasjonskart			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
TRUDVANG AS, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Boligopplysninger:

AS Trudvang		**Vår ref.:**	687/55	**Fødselsdato eier:**	04.04.1981
HAMMERSTADS GATE 32		**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO		**Eiere:**	Kåre Skedsmo		
Organisasjonsnr:	821 582 342	**Aksje:**	125-128	**Aksjeboenhetsnr:**	36

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 047**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 154
	Felleskostnader	3 893

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	188 416	Gjeld siste årsoppg.:	191 229
Klient ajourf. lån:	14 926 052	Klient gj. s. årsoppg.:	15 148 900

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927102581, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 287

Saldo per 14.10.2026: 14 926 052

Andel av saldo: 188 417

Første termin/første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.08.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Martine Soma Aarvik
Adresse:	Bogstadveien 58 A
Postnr/-sted:	0366 OSLO
E-post:	styret@astrudvang.no
Webside:	www.astrudvang.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	191 229	Andre inntekter:	1 341
Annen formue:	26 674	Utgifter:	11 298		

7: Pålydende

Pålydende:	1 350	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	125-128	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	36

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	46/16
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88438815

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0401
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			

Boligopplysninger:

AS Trudvang	**Vår ref.:**	687/55	**Fødselsdato eier:**	04.04.1981
HAMMERSTADS GATE 32	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Kåre Skedsmo		
Organisasjonsnr: 821 582 342				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: leilighet

Fasiliteter:

INNFLYTNINGSGEBYR kr 500,- til AS Trudvang
Kjøper belastes et innflytningsgebyr. Dette dekker kostnader til kjøp og montering av postkasseskilt og skilt /merking av utvendig ringetablå. Faktureres megler/oppgjørsavdeling ved salgsoppgjør.
NB! Alle eiere med e-post og mobiltelefonnummer, skal registreres hos selskapet ved forretningsfører.

EIENDOMSSKATT
viderefaktureres den respektive eier.
NB! Ved eierskifter vil kravet ettersendes selger.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
AS Trudvang har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Stig Atle Grimsrud og kan treffes på telefon 928 04 968 og vaktmester@astrudvang.no.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til internkontroll, HMS kontroll, fellesarealer, stell av trær og plenklipping, snømåking, daglig drift, lettere løpende vedlikehold. Stig Atle er meget engasjert i sin vaktmesteroppgave og er en vesentlig bidragsyter til bomiljøet i Trudvang.
Boligselskapet har avtale om renholdstjeneste med Living Clean. Renholdet skjer ukentlig.
Styret i AS Trudvang har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Lading av vaskekort skjer også hos vaktmester.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

BREDBÅND OG KABEL-TV
AS Trudvang har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd. Med Telia Play-appen får beboerne tilgang til TV og strømming på PC, TV, mobil og nettbrett. Nye beboere kan registrere seg hos kundeservice på telefonnummer 924 05 050 slik at de får fullt utbytte av alle fordelene som kunde hos Telia. Utlevert utstyr (f.eks. TV-boks og ruter) følger leilighetene og skal overføres til ny beboer.

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige enheter.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Beregnet eiendomsskatt for 2017 er kr 696

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 934

Beregnet Eiendomsskatt for 2019 er kr 2118,-

Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr 3023,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 4521,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2601,-

Beregnet Eiendomsskat for 2021 er kr 2260

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 3009,-

Boligopplysninger:

AS Trudvang	**Vår ref.:**	687/55	**Fødselsdato eier:**	04.04.1981
HAMMERSTADS GATE 32	**Type:**	Bolig AS		
0363 OSLO	**Eiere:**	Kåre Skedsmo		
Organisasjonsnr: 821 582 342				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomskatt for 2020 er kr 1824

Annen informasjon:

AS Trudvang

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 04.05.2026, kl 17:00

Sted: Majorstuen Kirke

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@astrudvang.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I aksjelag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i AS Trudvang mandag 04.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i AS Trudvang

Mandag 04.05.2026, kl 17:00
Majorstuen Kirke

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Trudvang

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har hittil vært på 154 500 kr. For å holde tritt med prisstigningen og sikre fortsatt god rekruttering til styret, har styret vedtatt å fremme forslag om en økning på 3 %, til 160 000 kr.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med 160 00 kr.

4. Orientering

5. Forslag

Innkomne saker fra aksjonærer:

5.1 Vedlikehold

Det er meldt inn flere forhold knyttet til vedlikehold og oppgradering av fellesarealene i oppgangen.

For det første er det påpekt at malingen i trappen har flakket av, noe som gir et slitt og lite tiltalende uttrykk. Det foreslås å male trappen i en lys gråfarge, som vil kunne gi et lysere helhetsinntrykk og samtidig være mer praktisk med hensyn til synlighet av støv og skitt.

Videre er det meldt om utilstrekkelig belysning i fjerde etasje. Ettersom det ikke er vindusinnslipp i øvre del av trappeoppgangen, oppleves området som mørkt også på dagtid. Dagens løsning med sensorstyrt belysning fungerer ikke optimalt, da lyset i liten grad aktiveres i denne delen av bygget. Det er derfor foreslått å etablere enten en manuell lysbryter eller en egen sensor for taklampen i fjerde etasje.

Til slutt er det meldt om at det elektriske anlegget fremstår som synlig og uoversiktlig, med løse ledninger i tak og på vegger utenfor leilighetene. Dette anses å være uheldig både av estetiske hensyn og med tanke på sikkerhet. Det foreslås at dette ryddes opp og utbedres.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar de innmeldte forholdene til orientering og ber styret vurdere og prioritere nødvendige tiltak knyttet til oppgradering av trappeoppgang, belysning og opprydding i elektrisk anlegg.

Styrets innstilling: Styret er enig i at de innmeldte forholdene knyttet til vedlikehold og oppgradering av fellesarealene bør følges opp. Tiltak som maling av trappeoppgang, forbedring av belysning og opprydding i det elektriske anlegget vurderes som hensiktsmessige både av estetiske og sikkerhetsmessige årsaker.

Styret vil gjennomgå de aktuelle tiltakene i sammenheng med øvrig vedlikeholdsbehov og mottatt vedlikeholdsplan, herunder innhente nødvendige tilbud og vurdere prioritering og kostnader.

5.2 Orden i fellesarealer – oppbevaring av private eiendeler

Det er meldt inn at det over tid har blitt hensatt private eiendeler i byggets fellesarealer. Dette gjelder blant annet gjenstander plassert i oppganger og andre felles soner. Slik bruk av fellesarealer er i strid med gjeldende ordensregler, og kan være til hinder for fremkommelighet, renhold og i enkelte tilfeller også utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen presiserer at fellesarealer ikke skal benyttes til oppbevaring av private eiendeler, i tråd med gjeldende ordensregler. Styret bes følge opp forholdet og iverksette nødvendige tiltak for å sikre etterlevelse, herunder informasjon til beboere og eventuell fjerning av gjenstander som er hensatt i strid med regelverket

Styrets innstilling: Styret er enig i at fellesarealene skal holdes ryddige og i tråd med gjeldende ordensregler. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i oppganger og øvrige fellesområder.

Styret vil følge opp dette ved å sende ut informasjon til beboerne ved behov, samt påse at regelverket etterleves. Gjenstander som er hensatt i strid med reglene vil bli varslet om og deretter fjernet dersom de ikke blir tatt bort innen rimelig frist.

Styret vil også ha løpende fokus på problemstillingen for å sikre at fellesarealene fremstår ryddige, trygge og tilgjengelige for alle beboere.

5.3 Vurdering av salg/innlemmelse av fellesareal

Det foreslås at generalforsamlingen åpner for å vurdere om mindre arealer som i dag er definert som fellesareal, og som ligger i direkte tilknytning til enkelte seksjoner uten egen adkomst fra fellesareal, kan selges eller innlemmes i tilhørende seksjon.

Slike arealer benyttes i dag typisk til bod- eller lagringsformål, men kan i enkelte tilfeller gi grunnlag for en mer hensiktsmessig planløsning ved ombygging eller

rehabilitering av den aktuelle seksjonen.

Det legges til grunn at eventuelle innlemmelser forutsetter vedtak i generalforsamlingen i hvert enkelt tilfelle. Videre forutsettes det at overtakelse skjer mot kompensasjon til aksjelaget, og at alle kostnader knyttet til oppmåling, seksjonering, søknader og ombygging bæres av den aktuelle seksjonseier.

Det er tidligere gjennomført tilsvarende løsninger i bygget, noe som viser at slike tilpasninger kan være gjennomførbare etter nærmere vurdering.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt legge til rette for at arealer som i dag er fellesareal, men som ligger direkte tilknyttet enkeltleiligheter (for eksempel boder eller tilsvarende rom), kan selges eller innlemmes i de tilgrensende enhetene.

Dette forutsetter at:

overtakelsen skjer mot markedsmessig kompensasjon til aksjelaget
nødvendige offentlige godkjenninger foreligger
alle kostnader knyttet til innlemmelsen bæres av den aktuelle aksjonæren

Styret gis fullmakt til å vurdere og eventuelt fremforhandle konkrete løsninger i hvert enkelt tilfelle.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det stemmes i mot forslaget. Bakgrunnen til dette er at dette er områder som nå i stor grad brukes som boder (heretter «områdene» som tilhører fellesskapet, og det er styrets syn at det vil gagne flest beboere dersom disse fortsetter å tilhører nettopp fellesskapet, og ikke den enkelte beboer.

Videre vil det være en vanskelig og omfattende prosess vedrørende prissetting på områdene, og hvilke av leilighetene som skal få by på disse, hvordan potensielle budrunder skal foregå etc. Det er styrets syn at dette vil kunne skape mye konflikt i aksjelaget.

Det er også styret bekjent at enkelte beboere for mange år tilbake (og de fleste som ikke lenger bor i aksjelaget) som ulovlig har innlemmet områdene i sine boenheter. Dette skaper nok et problem med tanke på rettferdig fordeling av områdene, og det oppstår i den forlengelse spørsmål om disse enhetene må etterbetale for områdene.

Prosessen med dette vil gå ut over styrets kunnskap juridisk, og det vil måtte påregnes omfattende kostnader til advokatutgifter.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

I henhold til vedtektene skal styret konstituere seg selv og velge sin leder for 1 år i etterkant av generalforsamlingen.
Styreleder som har fullført sin periode: Martine Soma Aarvik

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Signe Hesselberg og Arianit Dervishi

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hege Nelvik og Marianne Sand

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.04.2026

Styret i AS Trudvang

Styreleder, Martine Soma Aarvik
Styremedlem, Signe Hesselberg
Styremedlem, Arianit Dervishi
Varamedlem, Marianne Sand
Varamedlem, Hege Nelvik

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for AS Trudvang

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Martine Soma Aarvik
Styremedlem, Signe Hesselberg
Styremedlem, Arianit Dervishi
Varamedlem, Marianne Sand
Varamedlem, Hege Nelvik

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret@astrudvang.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om AS Trudvang

AS Trudvang er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 821582342. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 95 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Digital utsendelse av dokumenter

AS Trudvang har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

AS Trudvang har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Stig Atle Grimsrud og kan treffes på telefon 928 04 968 og vaktmester@astrudvang.no. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til internkontroll, HMS kontroll, fellesarealer, stell av trær og plenklipping, snømåking, daglig drift, lettere løpende vedlikehold. Stig Atle er meget engasjert i sin vaktmesteroppgave og er en vesentlig bidragsyter til bomiljøet i Trudvang.

Boligselskapet har avtale om renholdstjeneste med Living Clean. Renholdet skjer ukentlig.

Styret i AS Trudvang har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

AS Trudvang har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Med Telia Play-appen får beboerne tilgang til TV og strømming på PC, TV, mobil og nettbrett. Nye beboere kan registrere seg hos kundeservice på telefonnummer 924 05 050 slik at de får fullt utbytte av alle fordelene som kunde hos Telia. Utlevert utstyr (f.eks. TV-boks og ruter) følger leilighetene og skal overføres til ny beboer.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

AS Trudvang fikk i 2023 installert nytt brannvarslingssystem. Systemet er levert av Firesafe, og aksjelaget har opprettet en årlig oppfølging/vedlikeholdsavtale for å sikre systemets funksjoner.

Ellers gjelder forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i AS Trudvang, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll fra Firesafe, leverandør av brannvarselsanlegg
- Oslo Brann- og Redningsetat har gjort tilsyn av fyringsanlegget

Forsikring

Eiendommen til AS Trudvang er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88438815.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2009: Isolering av alle yttervegger, nye vinduer, dører til alle oppgangene og leilighetene, brannsikre dører til kjellere og loft samt sikring av rømningsbalkongene.

2010: Installert felles brannvarslingsanlegg inni alle oppganger og leiligheter.

2014: Rehabilitert alle pipeløp som er i bruk. gjennom innsetting av stålrør innvendig, samt reparering av feie- og askeluker i kjellere og på loft. Innkjøp av barnevognskur med plass til fire barnevogner som leies ut.

2015: Skiftet fra Get til Canal Digital.

2016: Reparert tak mot Gardeveien. Kjøpt nye utemøbler. Brannslukningsapparater er satt opp i alle oppganger på loft og i kjellere. Selskapets brøytemaskin er supplert med en del utstyr.

2017: Nytt lysarmatur i alle oppganger og etasjer og satt inn med nye sterkere lyspærer og i utelys utenfor alle oppgangene, ved inngangene til bakgården og i bakgården. Pærene i de gamle lampene i oppgangene gikk stadig og var svært dyre.

2018: Ny snøfreser innkjøpt fordi brøytemaskinen brøt sammen og er ikke egnet til rydding av snømengder som i vinter.

2019: Tilrettelegging og kontraktsinngåelse med Olimb rørfornying. Ansettelse av ny vaktmester. Oppstart med digitalisering av bygningsmassen.

2020: Gjennomgang av alle tak med oppretting av takrenner. Kontroll av takluker og skifte av en takluke. Diverse utbedringer av elektrisk fellesanlegg, gjennomgang og vedlikehold av samtlige inngangsdører. Selskapet påbegynte et rørfornyingsprosjekt høsten 2020. Dette ble ferdigstilt våren 2021. Til sammen ble det gjort vedlikeholdsarbeider for kr. 1.734.724,- i 2020.

2021: Engasjerte elektrofirma for gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesarealene. Utbedret alle feil som var gitt tilstandsgrad 2 (TG2). Gjennomførte anskaffelsesprosesser for nytt brannvarslingsanlegg og ny TV-/bredbåndsleverandør. Anskaffet nye barnevognskur som ga tilstrekkelig kapasitet til beboere som ønsker å leie plass til plassering av barnevogn. Utbedret/lydisolerte taket i vaktmesterleiligheten.

2022/2023: Innstallert nytt brannvarslingssystem gjennom leverandør, Firesafe. Alle leiligheter er nå koblet opp med et sentralsystem. Avstengingspaneler i 1. og 3. etasje i

hver oppgang (hovedpanel i kjeller). Opprettet avtale med leverandør om årlig kontroll av system.

2022/2023: Oppussing av alle fire portaler inn til bygård ble ferdigstilt sensommer 2023.

2023/2024: Installasjon av nytt callinganlegg i alle oppganger ferdigstilt vår 2024. Nye porttelefoner til alle leiligheter. Kun telefon som grunnpakke, og med videoløsning som tilleggspakke. Beboere står fritt til å oppgradere dette ved behov.

2024/2025: Utbedring av fuktproblemer i kjellerne på Trudvangveien 21-23 og Hammerstads gate 28-30 ved installasjon av to avfuktere per kjeller. Disse byggene ble prioritert da de hadde de største utfordringene med muggsopp, samt at tiltakene innebar betydelige kostnader. Vi gjennomførte befaringer med tre ulike selskaper for å vurdere hvordan problemet best kunne utbedres samtidig som kostnadene ble holdt nede. Basert på deres forslag og innspill fra vaktmester, valgte vi deretter ett av selskapene.

Arbeidet i Trudvangveien 25 har vært et omfattende, men helt nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeid. Arbeidet viste seg å være langt mer omfattende, kostbart og tidkrevende enn BOVG først antok, før veggen ble åpnet. Dersom dette ikke hadde blitt utbedret i 24/25 ville dette medført ytterligere kostnader og vanskeligere reparasjon, i tillegg til å ha medført et svært stort skadepotensial for beboerne. Arbeidet er nå ferdigstilt. Gjenstår kun maling.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i AS Trudvang

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 845 365	4 635 220	4 850 964	4 952 216
Sum		**4 845 365**	**4 635 220**	**4 850 964**	**4 952 216**
Andre inntekter		0	300	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**300**	**0**	**0**
Sum		**4 845 365**	**4 635 520**	**4 850 964**	**4 952 216**
Forretningsførsel og revisjon	2	195 359	177 865	189 500	191 000
Lønn og honorar	3	186 265	177 879	187 311	182 560
Vedlikehold	4	1 833 907	1 104 907	817 000	860 000
Eksterne tjenester	5	363 040	254 703	180 000	178 000
Kabel-tv og bredbånd		406 978	371 069	382 000	477 500
Forsikring		494 455	461 391	490 000	544 000
Kommunale avgifter		983 298	905 660	1 025 000	1 162 000
Brensel og strøm		110 967	94 606	105 000	100 000
Andre driftsutgifter	6	127 905	468 317	75 000	95 000
Avskrivninger	12	35 082	35 082	0	0
Sum		**4 737 256**	**4 051 479**	**3 450 811**	**3 790 060**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**108 109**	**584 041**	**1 400 153**	**1 162 156**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**108 109**	**584 041**	**1 400 153**	**1 162 156**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	61 750	104 654	0	0
Rentekostnad	8	895 079	925 246	879 019	793 225
Andre finansposter	9	44 493	46 594	45 000	45 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-788 836**	**-773 998**	**-834 019**	**-748 225**
Årsresultat	**10**	**-680 726**	**-189 957**	**566 134**	**413 931**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-14 594 556	-607 516	-560 784	-304 146
Opptak lån		15 350 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	35 082	35 082	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**109 800**	**-762 390**	**5 350**	**109 785**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	392 420	392 420
Bygninger	11, 12	640 206	646 806
Påkostninger	12	2 762 785	2 791 267
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 795 411**	**3 830 493**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		36 536	27 387
Til gode av forretningsfører		103	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	679 820	589 438
Andre fordringer		5 434	2 717
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 008 717	1 522 210
Innestående på særvilkår		706	52 076
Sum omløpsmidler		**2 731 316**	**2 193 828**
SUM EIENDELER		**6 526 726**	**6 024 321**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	445 500	445 500
Annen egenkapital 1.1		-9 009 605	-8 819 648
Årets resultat	10	-680 726	-189 957
Sum egenkapital	**15**	**-9 244 831**	**-8 564 105**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	15 148 900	14 393 456
Sum langsiktig gjeld		**15 148 900**	**14 393 456**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 106	19 018
Leverandørgjeld		592 251	141 012
Skyldig off. myndigheter		1 692	1 692
Påløpne renter		4 441	4 955
Annen kortsiktig gjeld		13 168	28 293
Sum kortsiktig gjeld		**622 658**	**194 970**
Sum gjeld		**15 771 558**	**14 588 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 526 726**	**6 024 321**

Oslo 30.04.26
Styret i AS Trudvang

Sted:_____, dato:_____

Martine Soma Aarvik	Arianit Dervishi	Signe Hesselberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	3 415 538	3 056 184	3 250 591	3 700 814
3602 Leieinntekt	115 368	110 324	115 370	118 831
3605 Leieinntekter fellesarealer	7 800	6 600	7 200	7 200
3607 Renter og avdrag	1 274 609	1 429 162	1 439 803	1 097 371
3613 Salg av nøkler	0	1 900	3 000	0
3690 Andre inntekter	6 100	2 800	0	0
3692 Inntekt vaskeri	20 950	23 250	30 000	23 000
3695 Innflyttingsgebyr	5 000	5 000	5 000	5 000
Sum	**4 845 365**	**4 635 220**	**4 850 964**	**4 952 216**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	14 000	1 264	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	120 732	115 506	119 500	121 000
Annen regnskapsførsel	60 627	61 095	60 000	60 000
Sum	**195 359**	**177 865**	**189 500**	**191 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	154 350	147 000	155 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	31 915	30 879	32 311	22 560
Sum	**186 265**	**177 879**	**187 311**	**182 560**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025. Laget har ansatt vaktmester/portner, men er ikke pliktig til å har tjenestepensjon. Han disponerer en tjenestesteleilighet uten innskudd.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	314 617	466 655	800 000	847 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	164 635	454 537	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 330 561	170 463	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 094	13 252	17 000	13 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**1 833 907**	**1 104 907**	**817 000**	**860 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	191 229	169 849	170 000	168 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	7 836	10 000	10 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	111 250	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	21 313	40 347	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	39 248	36 672	0	0
Sum	**363 040**	**254 703**	**180 000**	**178 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	2 385	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 085	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 200	3 346	0	0
6905 Mobiltelefon	0	394	5 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	10 384	11 489	5 000	10 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 000	8 450	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 815	5 595	5 000	5 000
7772 Andre gebyrer	550	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	4 826	0	0
7790 Andre driftskostnader	99 571	432 133	60 000	80 000
Sum	**127 905**	**468 317**	**75 000**	**95 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	57 272	98 987	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 479	5 667	0	0

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum	61 750	104 654	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9820.78.96152	289 693	925 246	879 019	0
8144 Lånenr 9492.71.02581	0	0	0	793 225
8146 Renter gjeldsbrevlån	605 386	0	0	0
Sum	**895 079**	**925 246**	**879 019**	**793 225**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	44 493	46 594	45 000	45 000
Sum	**44 493**	**46 594**	**45 000**	**45 000**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**1 998 858**	**2 761 249**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-680 726	-189 957
Tilbakeføring avskrivninger	35 082	35 082
Opptak av langsiktig lån	15 350 000	0
Avdrag langsiktig lån	-14 594 556	-607 516
Endring av bygningsverdi	-6 600	-6 600
B. Årets endring i disponible midler	**109 800**	**-762 390**
C. Disponible midler 31.12	**2 108 658**	**1 998 858**

Note 11 - Bygninger

Aksjeselskapet ble stiftet 10.03.1920 til en anskaffelseskostnad på kr 660 006. Gårdsnr. 46 og bruksnr. 16. Bygningene og tilhørende påkostninger avskrives etter pålegg fra revisor med 1 % hvert år med virkning fra og med 2023. Tomten som ikke er gjenstand for verdiforringelse avskrives ikke.

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	392 420	3 508 237
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	392 420	3 508 237
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	105 246
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	392 420	3 402 991
Årets avskrivninger :	0	35 082

Note 12 - Eiendeler

Antatt levetid i år :	100

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	561 197	494 455
1749 Forskuddsbetalte kostnader	118 623	94 983
Sum	**679 820**	**589 438**

Note 14 - Aksjekapitalen

Selskapets aksjekapital er på kr 445 500 fordelt på 330 aksjer á kr 1 350.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette aksjeselskapets ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Utbedring av skade på bygningsmasse, samt refinansiering av lån i OBOS-banken.	Relining avløpsrør samt refinansering av løpende lån i OBOS-banken.
Lånenummer:	**94927102581**	**98207896152**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2025	2020
Rentesats:	5.35 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.08.2050	28.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 350 000	20 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 393 456
Avdrag i perioden:	201 100	14 393 456
Opptak i perioden:	15 350 000	0
Lånesaldo 31.12:	**15 148 900**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	13 450 722	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927102581	1	276 560	276 560
	32	191 230	6 119 360
	61	143 492	8 753 012

Kommentarer til lån

Aksjeselskapets lån er sikret med pant i eiendommen som har en verdi på kr 3 795 411.

Resultat og balanse med noter for AS Trudvang.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Trudvang

Styreleder	Martine Soma Aarvik (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Arianit Dervishi (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Signe Hesselberg (sign.)	21.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **AS Trudvang**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **AS Trudvang** som viser et **underskudd** på **NOK 680 726.** **Årsregnskapet** består av balanse per 31. desember 2025, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Document ID: 4c7f623e-97c8-4347-8b1b-6e80fbc32843

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 24. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 4c7f623e-97c8-4347-8b1b-6e80fbc32843

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 4c7f623e-97c8-4347-8b1b-6e80fbc32843

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Trudvang mandag 04.05.2026 kl. 17:00 - Majorstuen Kirke .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i AS Trudvang

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Simen Joner valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styrehonoraret har hittil vært på 154 500 kr. For å holde tritt med prisstigningen og sikre fortsatt god rekruttering til styret, har styret vedtatt å fremme forslag om en økning på 3 %, til 160 000 kr.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 160 000,-.

4. Orientering

Vedtak:
Det var ingen saker til orientering.

5. Forslag

5.1 Vedlikehold
Det er meldt inn flere forhold knyttet til vedlikehold og oppgradering av fellesarealene i oppgangen.

For det første er det påpekt at malingen i trappen har flakket av, noe som gir et slitt og lite tiltalende uttrykk. Det foreslås å male trappen i en lys gråfarge, som vil kunne gi et lysere helhetsinntrykk og samtidig være mer praktisk med hensyn til synlighet av støv og skitt.

Videre er det meldt om utilstrekkelig belysning i fjerde etasje. Ettersom det ikke er vindusinnslipp i øvre del av trappeoppgangen, oppleves området som mørkt også på dagtid. Dagens løsning med sensorstyrt belysning fungerer ikke optimalt, da lyset i liten grad aktiveres i denne delen av bygget. Det er derfor foreslått å etablere enten en manuell lysbryter eller en egen sensor for taklampen i fjerde etasje.

Til slutt er det meldt om at det elektriske anlegget fremstår som synlig og uoversiktlig, med løse ledninger i tak og på vegger utenfor leilighetene. Dette anses å være uheldig både av estetiske hensyn og med tanke på sikkerhet. Det foreslås at dette ryddes opp og utbedres.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Orden i fellesarealer – oppbevaring av private eiendeler

Det er meldt inn at det over tid har blitt hensatt private eiendeler i byggets fellesarealer. Dette gjelder blant annet gjenstander plassert i oppganger og andre felles soner. Slik bruk av fellesarealer er i strid med gjeldende ordensregler, og kan være til hinder for fremkommelighet, renhold og i enkelte tilfeller også utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.3 Vurdering av salg/innlemmelse av fellesareal

Det foreslås at generalforsamlingen åpner for å vurdere om mindre arealer som i dag er definert som fellesareal, og som ligger i direkte tilknytning til enkelte seksjoner uten egen adkomst fra fellesareal, kan selges eller innlemmes i tilhørende seksjon.

Slike arealer benyttes i dag typisk til bod- eller lagringsformål, men kan i enkelte tilfeller gi grunnlag for en mer hensiktsmessig planløsning ved ombygging eller rehabilitering av den aktuelle seksjonen.

Det legges til grunn at eventuelle innlemmelser forutsetter vedtak i generalforsamlingen i hvert enkelt tilfelle. Videre forutsettes det at overtakelse skjer mot kompensasjon til aksjelaget, og at alle kostnader knyttet til oppmåling, seksjonering, søknader og ombygging bæres av den aktuelle seksjonseier.

Det er tidligere gjennomført tilsvarende løsninger i bygget, noe som viser at slike tilpasninger kan være gjennomførbare etter nærmere vurdering.

Vedtak:

Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

I henhold til vedtektene skal styret konstituere seg selv og velge sin leder for 1 år i etterkant av generalforsamlingen.
Styreleder som har fullført sin periode: Martine Soma Aarvik

Vedtak:

Styreleder har fullført sin periode, det må derfor velges inn nytt styremedlem.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Signe Hesselberg og Arianit Dervishi

Vedtak:

Martine Soma Aarvik ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Hege Nelvik og Marianne Sand

Vedtak:

Hege Nelvik og Marit Herstad ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:09

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styremedlem, Martine Soma Aarvik, for 2 år
Styremedlem, Signe Hesselberg, 1 år igjen
Styremedlem, Arianit Dervishi, 1 år igjen
Varamedlem, Marit Herstad, for 1 år
Varamedlem, Hege Nelvik, for 1 år

Protokoll for AS Trudvang

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Simen Joner (sign.)	06.05.2026

VEDTEKTER
FOR
AS TRUDVANG

Vedtekter for AS Trudvang boligaksjeselskap, org nr 821582342 gnr. 16 med adresse Trudvangveien 17/27 og Hammerstadsgata 24/34 ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19 Februar 1963, endret 31. mars 2004, endret 27. mars 2006, endret 9. april 2014 og endret 3. april 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Trudvang er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 445.500,- fordelt på 330 aksjer á kr 1350,-. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

(2) Bare fysiske personer kan være aksjeeiere. Juridiske personer kan likevel være eiere av aksjer som gir bruksrett til næringslokaler. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett/bruksrett til en bestemt enhet.

(3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Aksjonærer som eier 3 aksjer har borett til en leilighet på 2 rom m.v., aksjonær som eier 4 aksjer har borett til en leilighet på 3 rom m.v., aksjonær som eier 6 aksjer har borett til en leilighet på 4 rom m.v. og aksjonær som eier 5 aksjer har borett til forretningslokale m.v. i gården.

Felleskostnadene fastsettes slik at det for en 2-roms leilighet skal betales ¾, for en 4-roms leilighet skal betales 6/4 og for et forretningslokale ikke over 5/4 av hva felleskostnadene er for en 3-roms leilighet. Endring av felleskostnader må kunngjøres med minst 1 måneds varsel. Kunngjøringer til aksjonærene skjer ved rundskriv til disse eller ved oppslag i eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Denne bestemmelsen inkluderer også fremleie av forretningslokale. Slik tillatelse bør gis for et begrenset tidsrom.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(4) (Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til oppgangene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin leder for 1 år. Gjenvalg kan finne sted.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styremedlemmer som er uenig med styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

(6) Styret ansetter forretningsfører og vaktmester og fastsetter deres lønn. Forretningsfører eller vaktmester kan ikke være medlem av styret.

(7) Styrets leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som nødvendig. Medlem av styret kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtene ledes av styrets leder. Er han/hun ikke tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

(8) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:
- bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten
- selge og kjøpe fast eiendom
- ombygge eller påbygge hus selskapet eier (hvis det ikke regnes som vedlikehold) dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien
- gjennomføre andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål eller forslag på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Endring av vedtekter

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Til forandring av bestemmelsen 3-6 om forholdet mellom husleiene fordres ¾ flertall av samtlige aksjonærer – ikke bare de møtende.

8-8 Ekstrordinær Generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når revisor eller aksjonærer som representerer minst 10% av aksjekapitalen, skriftlig krever det. Om bekjentgjørelse og utlegging av dokumenter gjelder reglene pkt. 8. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamling holdes innen 2 uker etter at kravet er fremmet.

Innkallingen til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst en ukes varsel.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor

selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

11. Sikkerhet
Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Vilkår for rehabilitering/modernisering av våtrom i Trudvang AS, initiert av den enkelte aksjeeier

På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående kravspesifikasjon for rehabilitering/modernisering av bad. Dette krav og anbefalinger som den enkelte aksjeeier, og dennes valgte entreprenør/håndverker, må rette seg etter. Dette er viktig av flere grunner, men følgende 2 forhold er svært viktige:

1. Bygging av bad er meget komplisert og det er helt avgjørende for sikkerhet og økonomi at bad oppfyller alle krav til branntetthet og vanntetthet som er stillet i normer og forskrifter.
2. Dersom det blir nødvendig å gjennomføre en utskifting av felles røranlegg i regi av boligselskapet, er det avgjørende viktig at aksjeeier har bygget badet slik at de aktuelle rør enten er skiftet ut, eller at disse lar seg skifte ut uten deformerende inngrep i badet.

Aksjeeiere med nyrehabiliterte bad vil normalt alltid bli noe berørt bygningsmessig ved en felles utskifting av rør, men kvaliteten på det arbeidet som aksjeeier selv har stått for, kan være avgjørende for hvorvidt rør kan skiftes med liten konsekvens eller om hele badet må saneres og bygges på nytt. Det kan også ved en felles rehabilitering av våtrommene være ønskelig å endre vertikal plassering av rørføringer opp gjennom bygget. Hvis et slikt vedtak blir fattet, vil dette også kunne berøre allerede rehabiliterte bad.
En fremtidig utskifting av røranlegget i felleskapets regi, vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Her inkluderes alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett og sluk (inkl. selve sluket) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av baderommene. Dersom man som aksjeeier skal unngå slik sanering, må man selv ha gjort nødvendige utskiftninger i forkant.
Brannfaren er stor i en bygning av denne type. Det må derfor utvises spesiell aktsomhet, og den utførende må ha særskilt kunnskap om hvordan et brannskille mellom to leiligheter skal utformes i et trebjelkelag med stubbloft.
Det er derfor svært viktig at alle aksjeeiere som har planer om å modernisere/rehabilitere bad/våtrom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i boligselskapet har flere ulike løsninger og nedenstående beskrivelse er derfor av generell karakter.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Styret skal varsles av aksjeeier før arbeidet igangsettes.
Varselet skal inneholde:

- Tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse og når det er aktuelt å stenge felles vann og/eller kappe av felles avløpsrør.
- Oppgave over valgt entreprenør.
- Beskrivelse av arbeidets omfang.
- Bekreftelse på at berørte naboer er informert (spesielt leilighet under må varsles).

Gjennomføring

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Det skal foreligge skriftlig kontrakt mellom aksjeeier og entreprenør.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, dvs. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl 0700 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.

- Komplett dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos aksjeeier og kunne utleveres til styret ved behov.

TEKNISKE VILKÅR

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at aksjeeier skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

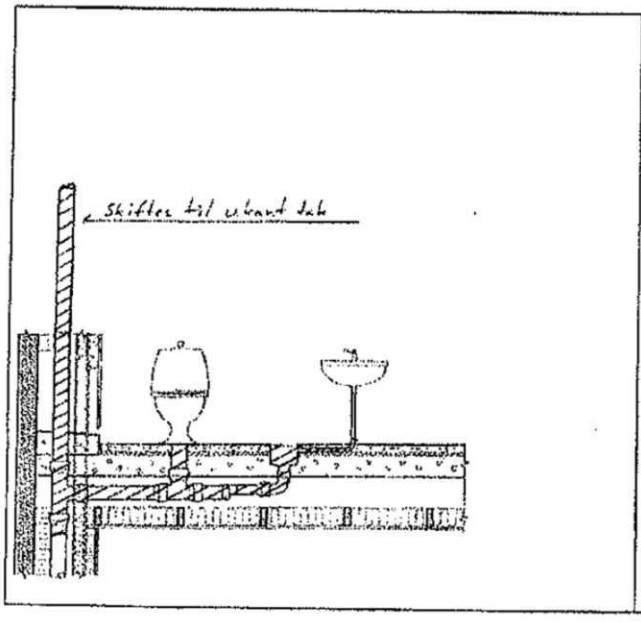
Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

Opprinnelig hadde ingen av leilighetene bad. Hver seksjon hadde enten toalett i leiligheten eller i oppgangen. Utslagsvasken på kjøkkenet var enten koblet til avløpsstammen til toalettet eller egen kjøkkenstamme.
Ut i fra det vi har befart og har fått opplyst har aksjeeierne over tid laget baderom, og de som hadde toalett i oppgangen har fått toalett på badene.
Noen av leilighetene som opprinnelig hadde toalett i leilighetene har laget bad vegg-i-vegg med toalettrommet, og andre har utvidet toalettrommet slik at de i dag har bad med toalett.
Noen av leilighetene har byttet bort toalettrommet sitt mot en del av naboens kjøkken, slik at den ene leiligheten har bygd bad med toalett med det som opprinnelig var 2 toalettrom og den andre leiligheten har bygd bad med toalett med det som opprinnelig var rømningskorridor og litt av kjøkkenet til den andre leiligheten.
De fleste leilighetene har enten avløpsstamme i det ene hjørnet på badet sitt eller på andre siden av veggen. Kjøkkenavløpet er også koblet til samme avløpsstamme som badene.
Noen av leilighetene har kun kjøkkenstamme i leiligheten eller de har koblet seg til naboens kjøkkenstamme. Disse leilighetene har etablert kverntoalett på badet.
Alle leiligheter deler vertikal stamme for avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at aksjeeier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

Bytte ut rør for avløp og vann gjennom eget bad:

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett, sluk og kjøkkenbenk. Selve sluket på badet ses på som en del av avløpsrørene og skal alltid skiftes ved en modernisering av bad.
- Nye horisontalførte avløpsrør fra klosett og sluk vil bli liggende dels i etasjeskillet og dels i underkant av tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Montering av klosett med forbinding av avløp over gulv i egen leilighet (P-lås) anbefales der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i bad hadde fra før. Tilsvarende på kjøkken i det omfang rørutskifting medfører påkrevde bygningsmessige arbeider her.
- Ved fremtidig rørutskifting i boligselskapets regi, vil man ved ovennevnte fremgangsmåte kunne unngå annen inngripen enn tilkomst ved tak/himling i leiligheten, enn det som må til for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).



De skraverte delene av avløpsrørene på skissen til venstre må være skiftet ut av aksjeeier, dersom inngripen i dennes bad skal unngås i en fremtidig rørutskifting i regi av boligselskapet.
De vertikalførte vannrørene som vises på skissen må også skiftes.
Det må etableres et brannskille med brannmotstand ≥EI60 under rørføring til aktuell leilighet ned mot underliggende leilighet. Tilsvarende må gjøres i horisontalplanet i bjelkelaget nærmest mulig ferdig lagt rørføring.

Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran, Utløpsdimensjon skal være ø75mm.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i bjelkelaget/dekket (gulv) kobles ut/skiftes i størst mulig utstrekning. Skjøter og retningsforandringer skal begrenses til et absolutt minimum,
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som forlegges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som fullverdig VSK-godkjent rør-i-rør-system. Det innebærer at enhver lekkasje skal føre vannet tilbake til fordelerskapet eller ut på badegulv med membran og sluk. Fordelerskapet skal være tett med overløpsrør ført til badegulv.
- Sluk og avløpsrør større enn 32mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør (felles stamme) inkl. avgrening til leilighet utføres i Alupex-kvalitet. Ingen rørskjøter skal forlegges slik at de ikke kan inspiseres og ev. repareres fra luke eller annen åpning i konstruksjonen. Hver centimeter av skjult rørføring skal isoleres med min. 13mm cellegummi-isolasjon. Isolerende/støydempende klammer skal benyttes.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal minimum tilfredsstille krav i "Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg" (FEL). Nek400 bør også følges så langt mulig.
- Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse holde IPX8 (Nexans extreme kabel) og utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med FEL.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

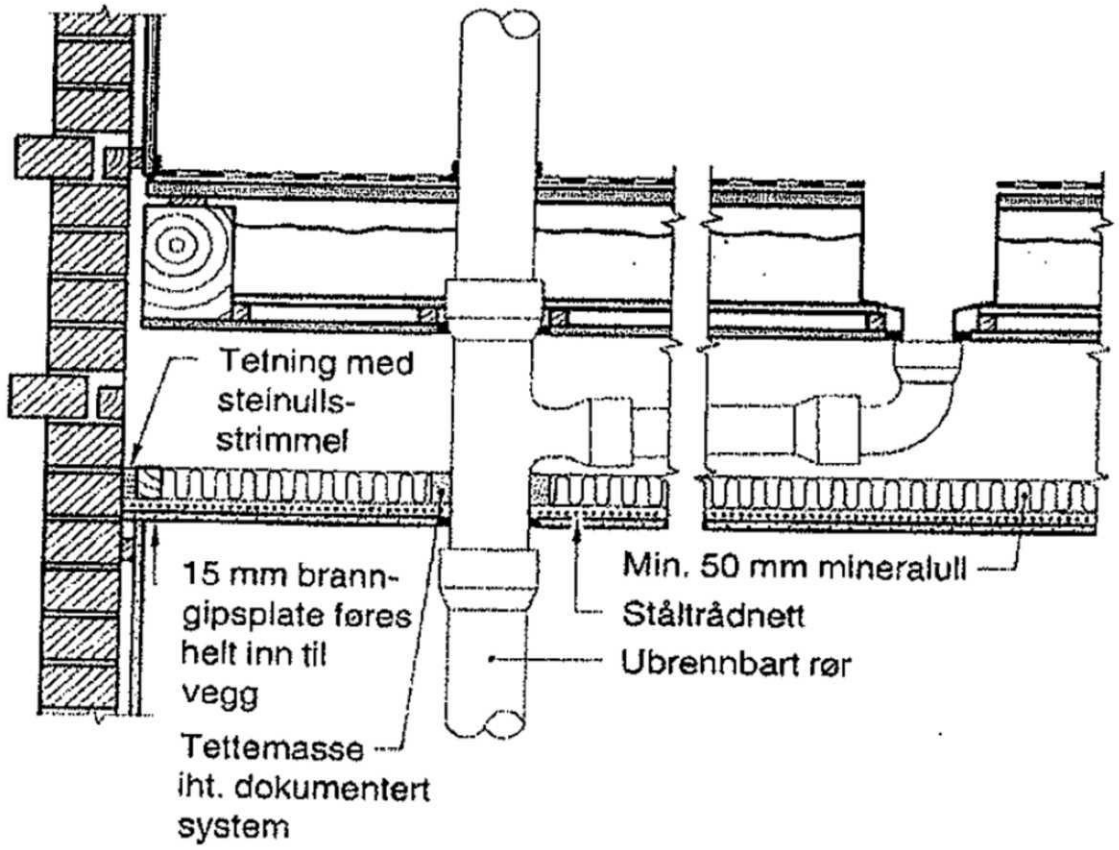
- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes. Materialer som er fuktige eller skadet skal skiftes og erstattes med nye og horisontal brannsikring utføres før nytt gulv bygges opp.

- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk. Dvs. at det må lages fall til sluk på alt gulvareal under membran.
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med keramiske fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel). Materialer som er fuktige eller skadet skal skiftes og erstattes med nye. Nye vegger kan bygges opp etter flere metoder, men det innerste laget mot badet skal utføres i formstabilt (dødt) materiale, egnet for påføring av påstrykningsmembran.
- Alle vegger på bad skal påføres påstrykningsmembran. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1mm total tykkelse. Keramiske fliser benyttes som toppsjikt fra gulv til tak.
- Om keramiske fliser ikke ønskes som overflate, kan vinyltapet benyttes i stedet for membran og fliser. Slik løsning anbefales imidlertid ikke pga. begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner, men anbefales ikke med mindre man bygger et spesielt stort bad hvor det blir god avstand til "våt" sone.

I de tilfeller hvor veggene er godt flislagt fra før, kan det være ønskelig og akseptabelt at man legger nye fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres unødvendig store skader, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bakenforliggende skader og fuktighet før membran og nye fliser monteres.



Tak på bad

- Tak pusses og males, alternativ himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,20 m fra ferdig gulv til himling.

- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den leilighet som har initiert arbeidet med rørutskiftingen. Her er det ***meget viktig*** at utførelsen ivaretar en helt sikker brannskillende løsning. ***Se prinsipp skissen over.***

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av aksjeeier modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det bør ikke tillates at det monteres avtrekksvifter over avtrekksluken, uten at kanalsystemet er tilstrekkelig kartlagt. Dette fordi separate avtrekksvifter kan føre til ubalanse i ventilasjons-anlegget, og også føre til utilsiktet lufttransport mellom leilighetene.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt havner over himling/innkassing ved bygging av det nye badet, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Tverrsnitt på kanal må ikke være mindre enn tverrsnitt på original sjakt. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som boligselskapet ikke vil involvere seg i. Velg enkle, praktiske løsninger av god kvalitet.
Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte aksjeeier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige aksjeeiere og boligselskapet.

Til: aksjonærene i AS Trudvang
Fra: styret
Dato: 06.12.2010

Vedrørende rehabilitering/modernisering av våtrom i Trudvang på eget initiativ

Som nevnt på generalforsamlingen i år og tidligere år, vurderer vi å skifte ut det felles røropplegget i gården. AS Trudvang (Trudvang) vil etter vedtektene og borettslagsloven være ansvarlig for kostnadene knyttet til dette. I den grad utskiftingen av det felles røropplegget innebærer at man bryter opp gulvet i leilighetene har de berørte aksjonærer krav på å få våtrommet tilbakeført til dagens standard.

Styret har foreløpig ikke tatt stilling til endelig tidspunkt for når utskifting av det felles røropplegg i gården skal skje, og ser pr. i dag for seg flere mulige måter å gjøre dette på. Styret har forstått det slik at mange aksjonærer ønsker å igangsette rehabilitering av våtrom på eget initiativ.

På denne bakgrunn har styret fått OBOS Prosjekt til å utarbeide vedlagte *Vilkår for rehabilitering/modernisering av våtrom i Trudvang AS, initiert av den enkelte aksjeeier.*

Formålet med vilkårene er å sikre at våtromsrehabilitering på initiativ fra den enkelte aksjeeier, før felles utskifting av røropplegget, skjer på en måte som sikrer at den kan nyttiggjøres når røropplegget skiftes ut.

Hensikten er at det på tidspunktet for felles utskifting av røropplegget ikke skal være nødvendig å bryte opp våtrom som nylig har vært rehabilitert. For den berørte aksjonær vil dette være uheldig ved at Trudvang kun vil ha ansvar for å tilbakeføre badet til dagens standard, uten hensyn til kvaliteten på valgte fliser mv. Den berørte aksjonær kan således risikere at utført rehabilitering er helt eller delvis bortkastet samt bli påført tilleggskostnader til fliser mv. Som det fremgår av vilkårene er overholdelse av disse også av stor betydning i forhold til å sikre at kravene til branntetthet overholdes.

Styret pålegger derfor den enkelte aksjonær som vil foreta rehabilitering av våtrom å følge vedlagte vilkår.

Det understrekes at vilkårene er formulert med sikte på at disse skal leses av kompetente fagfolk. Den enkelte aksjonær må derfor forelegge vilkårene for den valgte våtromsentreprenør før arbeidene igangsettes. Styret vil anbefale den enkelte aksjonær å kreve at vilkårene gjøres til en del av kontraktsdokumentene, slik at våtromsentreprenøren forplikter seg til å følge disse.

Våtromsrehabiliteringen som foretas av den enkelte aksjonær i samsvar med vilkårene vil redusere Trudvangs kostnader ved den senere utskifting av det felles røropplegg i gården. Styret har derfor besluttet at hver enkelt aksjonær som rehabiliterer våtrommet i samsvar med vilkårene får utbetalt en kompensasjon på kr 15 000. Kompensasjonen vil bli utbetalt på det tidspunkt utskifting av det felles røropplegget er ferdigstilt. Beløpet er ikke gjenstand for indeksregulering eller forrentning. Styret har satt som vilkår for utbetaling at den enkelte aksjonær dokumenterer at arbeidene er utført i samsvar med vilkårene gjennom en skriftlig bekreftelse fra utførende våtromsentreprenør.

Eventuelle spørsmål til dette informasjonsskriv kan rettes til styret. Spørsmål knyttet til de fastsatte vilkårene bes i første omgang rettes til OBOS Prosjekt ved Lars Iddeng.

ORDENSREGLER FOR AS TRUDVANG

Endret av styret på ordinær generalforsamling 31.mars 2004.

Endret av styret 1. august 2007

Endret av styret 28. mai 2008

Endret av styret 27. april 2016

Følgende ordensregler er satt opp for å skape gode og ordnede forhold i gården. Det første og viktigste bud er imidlertid at en hver viser hensyn, omtanke og godvilje i sitt forhold til medaksjonærer og dem som er satt til å ivareta gårdens behov.

1. Aksjonæren, hans/hennes husstand eller noen som er i hans/hennes tjeneste, plikter å rette seg etter de instrukser som til en hver tid blir gitt for å opprettholde ro og orden.

2. Aksjonæren er ansvarlig for en hver skade på eiendommen, plener og beplantning når skaden skyldes ham/henne selv, hans/hennes husstand eller personer i hans/hennes tjeneste.

3. Leiligheten må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter eller besvær for andre aksjonærer, og heller ikke på en slik måte at gårdens omdømme nedsettes.

4. Vannkraner må etter tapping skrues forsvarlig til, så man unngår kondens eller sjenerende susing.
På grunn av fare for frosne vannrør og toaletter, må aksjonær vinterstid alltid sørge for at leiligheten holder varmegrader. Dette inkluderer også rom utenfor leiligheten, som tilhører leiligheten.
Brukes vaskemaskin/oppvaskmaskin i leiligheten, må det påses at det ikke søles med vann. Aksjonæren plikter å utbedre skader samt å svare erstatning ved eventuelle vannskader.

5. Husdyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Mating av duer bør unngås.

6. Om natten, regnet fra kl 23.00-07.00, skal det være ro i leiligheten slik at andre aksjonærer ikke sjeneres. Dette inkluderer også bruk av vaskemaskin/oppvaskmaskin.
Ved innflytting, modernisering og reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping og saging varsles naboleilighetene. Dette arbeidet tillates utført på følgende tidspunkter:

- På hverdager kl. 0700-2000
- På helligdager kl. 1000-1700.

Skal man arrangere fest, eller pusse opp, er det forventet at man gir nabovarsel i rimelig tid.
Ved bruk av gårdsrommet i sommerhalvåret plikter aksjonæren å utvise hensyn til medaksjonærer med tanke på støy, grillos etc.

7. Aksjonæren gjøres ansvarlig for at utleverte eller selvanskaffede nøkler ikke kommer uvedkommende i hende.

8. Aksjonæren plikter så snart han/hun oppdager skader, feil eller mangler som han/hun ikke mener seg forpliktet til å utbedre selv, å melde dette til rette vedkommende i gården.

9. Gårdsplass, trappeoppganger, kjellerganger, balkonger, tørkeloft og lignende i gårdens felles arealer må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Dette gjelder også søppelposer. Alle rømningsveier skal holdes fullstendig fri for gjenstander og alle brannbalkongdører skal alltid stå ulåst.
Hvis det for kortere tid er nødvendig å oppbevare gjenstander på loftet utenom egen loftsbod, må eiers navn og adresse være påført gjenstanden.

10. Containere skal ikke stå i bakgården i mer enn 3 dager i strekk. Ved oppussing skal man samle avfallet, og kaste det når containeren kommer. Dersom man har spesielle behov utover dette må man ta kontakt med styret.

11. Skilt, blomsterkasser, postkasser, markiser, flaggstenger, antenner og lignende kan bare settes opp etter avtale med styret. Eventuelle balkongkasser må henges på innsiden av rekkverk, med god understøttelse.

Maling av vegger og vinduer utvendig, samt gårdens fellesareal for øvrig, må ikke finne sted uten styrets samtykke.
Aksjonæren plikter ved innflytting å kontakte vaktmester for bestilling av skilt til postkasse og callinganlegg. Utgiftene til begge skilt belastes aksjonær. (Se oppslagstavlen i din oppgang for navn, adresse, telefonnummer og e-postadresse til vaktmester.)

12. Parkering av motorkjøretøyer på gårdsplassen er forbudt. Av- og pålessing er imidlertid tillatt. Plassering av moped i sykkelstativet er tillatt under forutsetning av at disse trilles ut og inn av gårdsplassen.
Under ingen omstendigheter må motorkjøretøyer kjøres eller parkeres på gårdsplassens brostensområder. Dette inkluderer også tilhenger til bil. Aksjonæren plikter å informere bestilte håndtverkere om dette.
Gårdsplassen må ikke benyttes til reparasjon av bil.

13. Uvøren lek eller atferd som kan volde skade på personer eller eiendom er ikke tillatt, heller ikke høylydt skrik og skrål.

14. Kjelleren skal i sommerhalvåret luftes godt og kjellervinduene må holdes rene. Om vinteren må kjellervinduene ikke åpnes. I kjellernedgangene er det anledning til å plassere sykler, kjelker, barnevogner og lignende som stadig benyttes, i den utstrekning plassen tillater det. Plassen må imidlertid ikke opptas av defekte gjenstander.

15. Dører til kjeller og loft skal til en hver tid holdes låst. Ingen må la gatedør stå ulåst.

16. I søppelkassene skal det bare legges vanlig husholdningsavfall.
Aksjonæren må selv sørge for umiddelbar bortkjøring av større ting. Dette inkluderer juletrær. I forbindelse med vårdugnaden vil det normalt bli satt ut et par containere i gården.

17. Vaskeanleggene må behandles forskriftsmessig. Alle som benytter vaskeriene må bestrebe seg på å følge forskriftene for bruken av anleggene. Vaskekjeller rengjøres etter bruk.

18. På brannbalkonger, i trappeoppganger og fra vinduene er det forbudt å lufte, banke eller riste sengetøy, tepper, klær og lignende Likeså er all klestørk på, i eller utenfor disse områdene forbudt.
Teppebanking skal foretas på stativene i portalene. Teppebanking må ikke finne sted i den tid det skal være ro i leilighetene.

19. Tørkeloftene må kun benyttes til tørking av vasketøy. Tøyet skal være sentrifugert før det henges opp.

20. For at plenene skal kunne tåle mer tråkk om sommeren, henstilles det til alle aksjonærer om ikke å gå på plenene i veksttiden om våren.

21. Restaurering og oppgradering av inngangsdør til leilighetene skal av estetiske grunner gjennomføres slik at alle dører er like. Aksjonær som ønsker å bytte inngangsdør plikter å ta kontakt med styret.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 16	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse:	Hammerstads gate 24, gatenr 12647 0363 Oslo	**Grunnkrets:**	911	Majorstuen rode 11
		Valgkrets:	501	Norges musikkhøgskole
		Kirkesogn:	1050103	Bakkehaugen, Majorstuen og Vestre Aker
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Hammerstads gate 26, gatenr 12647 0363 Oslo			
Veiadresse:	Hammerstads gate 28, gatenr 12647 0363 Oslo			
Veiadresse:	Hammerstads gate 30, gatenr 12647 0363 Oslo			
Veiadresse:	Hammerstads gate 32, gatenr 12647 0363 Oslo			
Veiadresse:	Hammerstads gate 34, gatenr 12647 0363 Oslo			
Veiadresse:	Trudvangveien 17, gatenr 17771 0363 Oslo			
Veiadresse:	Trudvangveien 19, gatenr 17771 0363 Oslo			
Veiadresse:	Trudvangveien 21, gatenr 17771 0363 Oslo			
Oppdatert:	31.07.2014			
Veiadresse:	Trudvangveien 23, gatenr 17771 0363 Oslo			
Oppdatert:	31.07.2014			
Veiadresse:	Trudvangveien 25, gatenr 17771 0363 Oslo			
Oppdatert:	31.07.2014			
Veiadresse:	Trudvangveien 27, gatenr 17771 0363 Oslo			
Oppdatert:	31.07.2014			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1

Etableringsdato:	06.10.1916	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	5 603,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.07.1930	Avgiver	0301/46/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/46/34	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.07.1930	Avgiver	0301/46/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/46/33	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.07.1930	Avgiver	0301/46/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/46/35	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.10.1916	Avgiver	0301/46/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/46/16	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trudvangveien 17	H0101	Bolig					
Trudvangveien 17	H0102	Bolig					
Trudvangveien 17	H0201	Bolig					
Trudvangveien 17	H0202	Bolig					
Trudvangveien 17	H0301	Bolig					
Trudvangveien 17	H0302	Bolig					
Trudvangveien 17	H0401	Bolig					
Trudvangveien 17	H0402	Bolig					
Trudvangveien 19	H0101	Bolig					
Trudvangveien 19	H0102	Bolig					
Trudvangveien 19	H0201	Bolig					
Trudvangveien 19	H0202	Bolig					
Trudvangveien 19	H0301	Bolig					
Trudvangveien 19	H0302	Bolig					
Trudvangveien 19	H0401	Bolig					
Trudvangveien 19	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1916
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80127367			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	4								
H02	4								
H03	4								
H04	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerstads gate 24	H0101	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 24	H0102	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 24	H0201	Bolig	93,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 24	H0202	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 24	H0301	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 24	H0302	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 24	H0401	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 24	H0402	Bolig	77,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 26	H0101	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 26	H0102	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 26	H0201	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 26	H0202	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 26	H0301	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 26	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 26	H0401	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 26	H0402	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.12.1916
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 605,0	Igangset.till.:	31.12.1916

Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 645,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.12.1919
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80127375			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			289,0	40,0	329,0				
H01	4		329,0		329,0				
H02	4		329,0		329,0				
H03	4		329,0		329,0				
H04	4		329,0		329,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerstads gate 28	H0101	Bolig					
Hammerstads gate 28	H0102	Bolig					
Hammerstads gate 28	H0201	Bolig					
Hammerstads gate 28	H0202	Bolig					
Hammerstads gate 28	H0301	Bolig					
Hammerstads gate 28	H0302	Bolig					
Hammerstads gate 28	H0401	Bolig					
Hammerstads gate 28	H0402	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0101	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0102	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0201	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0202	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0301	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0302	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0401	Bolig					
Hammerstads gate 30	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1916
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80127383			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								
H04	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammerstads gate 32	H0101	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 32	H0102	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 32	H0201	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 32	H0202	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 32	H0301	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 32	H0302	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 32	H0401	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1

Hammerstads gate 32	H0402	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1
Hammerstads gate 34	H0101	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 34	H0102	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 34	H0201	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 34	H0202	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 34	H0301	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 34	H0302	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 34	H0401	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Hammerstads gate 34	H0402	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.12.1919
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 833,0	Igangset.till.:	16.02.1920
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 833,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.06.1921
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80127391			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			329,0		329,0				
H01	4		329,0		329,0				
H02	4		329,0		329,0				
H03	4		329,0		329,0				
H04	4		329,0		329,0				
L01			188,0		188,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trudvangveien 25	H0101	Bolig	61,0	Kjøkken	3		
Trudvangveien 25	H0102	Bolig	76,0	Kjøkken	3		
Trudvangveien 25	H0201	Bolig					
Trudvangveien 25	H0202	Bolig					
Trudvangveien 25	H0301	Bolig					
Trudvangveien 25	H0302	Bolig					
Trudvangveien 25	H0401	Bolig					
Trudvangveien 25	H0402	Bolig					
Trudvangveien 27	H0101	Bolig	50,0	Kjøkken	2		
Trudvangveien 27	H0102	Bolig	51,0	Kjøkken	2	1	1
Trudvangveien 27	H0201	Bolig					
Trudvangveien 27	H0202	Bolig					
Trudvangveien 27	H0301	Bolig					
Trudvangveien 27	H0302	Bolig					
Trudvangveien 27	H0401	Bolig					
Trudvangveien 27	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1916
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80127405			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01									
H01	4								
H02	4								
H03	4								
H04	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trudvangveien 21	H0101	Bolig					
Trudvangveien 21	H0102	Bolig					
Trudvangveien 21	H0201	Bolig					
Trudvangveien 21	H0202	Bolig					
Trudvangveien 21	H0301	Bolig					
Trudvangveien 21	H0302	Bolig					
Trudvangveien 21	H0401	Bolig					
Trudvangveien 21	H0402	Bolig					
Trudvangveien 23	H0101	Bolig					
Trudvangveien 23	H0102	Bolig					
Trudvangveien 23	H0201	Bolig					
Trudvangveien 23	H0202	Bolig					
Trudvangveien 23	H0301	Bolig					
Trudvangveien 23	H0302	Bolig					
Trudvangveien 23	H0401	Bolig					
Trudvangveien 23	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1916
Vannforsyning:				Antall boliger:	16
Bygningsnr:	80127413			Antall etasjer:	4

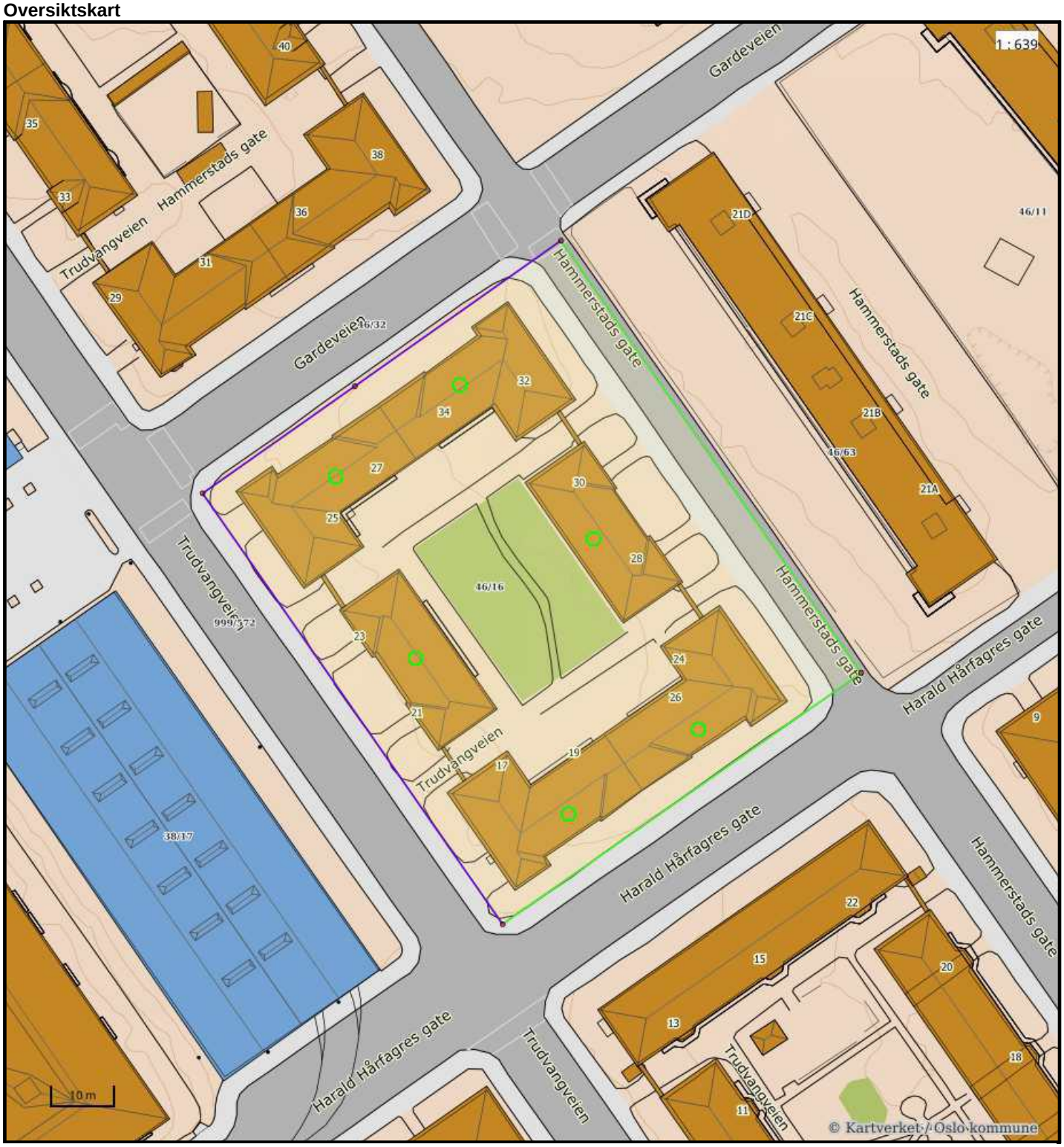
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4								
H02	4								
H03	4								
H04	4								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



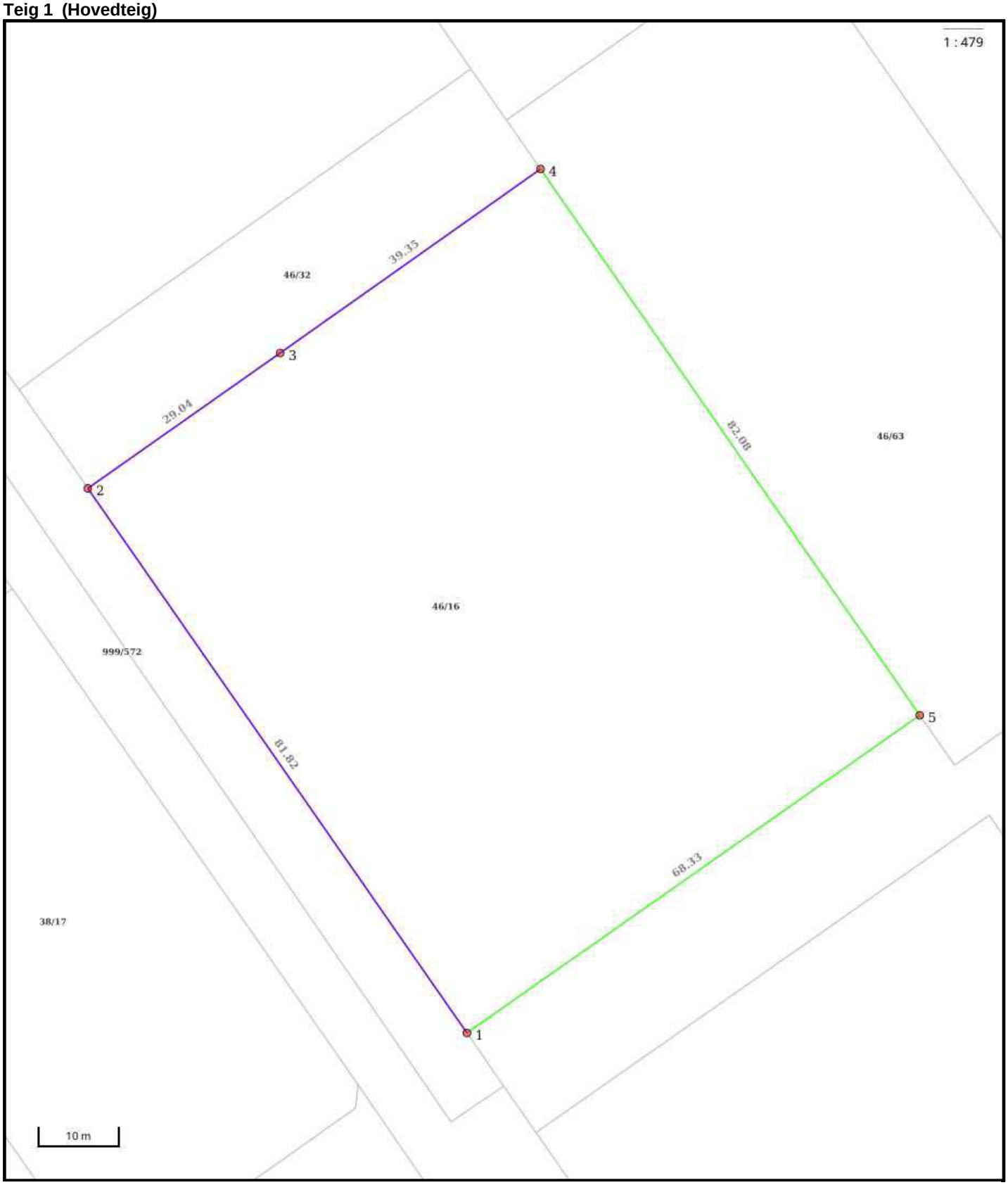
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 5 603,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

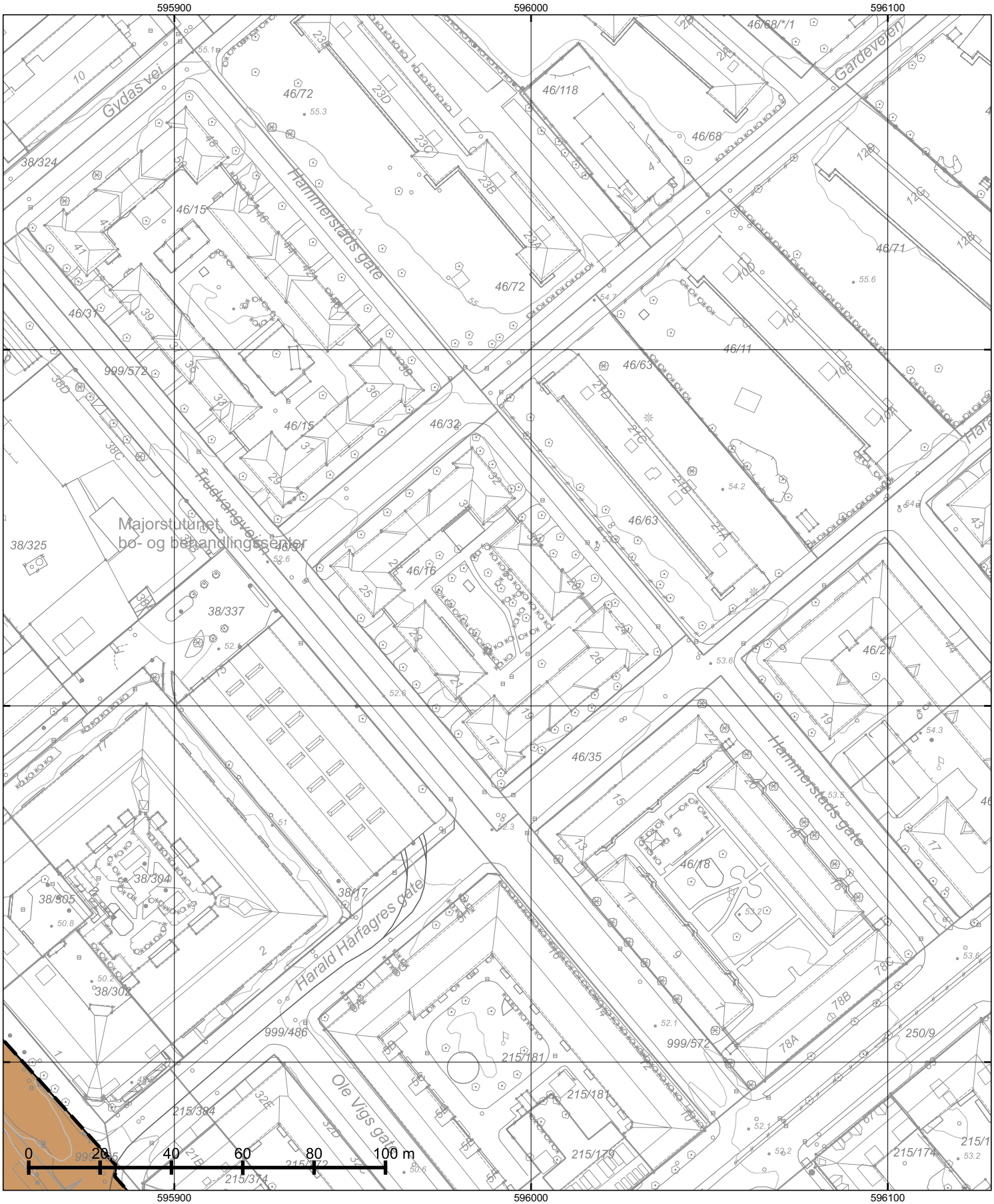
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 975,96	595 991,28	81,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 645 038,56	595 938,59	29,04m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 645 057,38	595 960,71	39,35m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	150		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 645 082,84	595 990,72	82,08m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 645 020,00	596 043,52	68,33m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

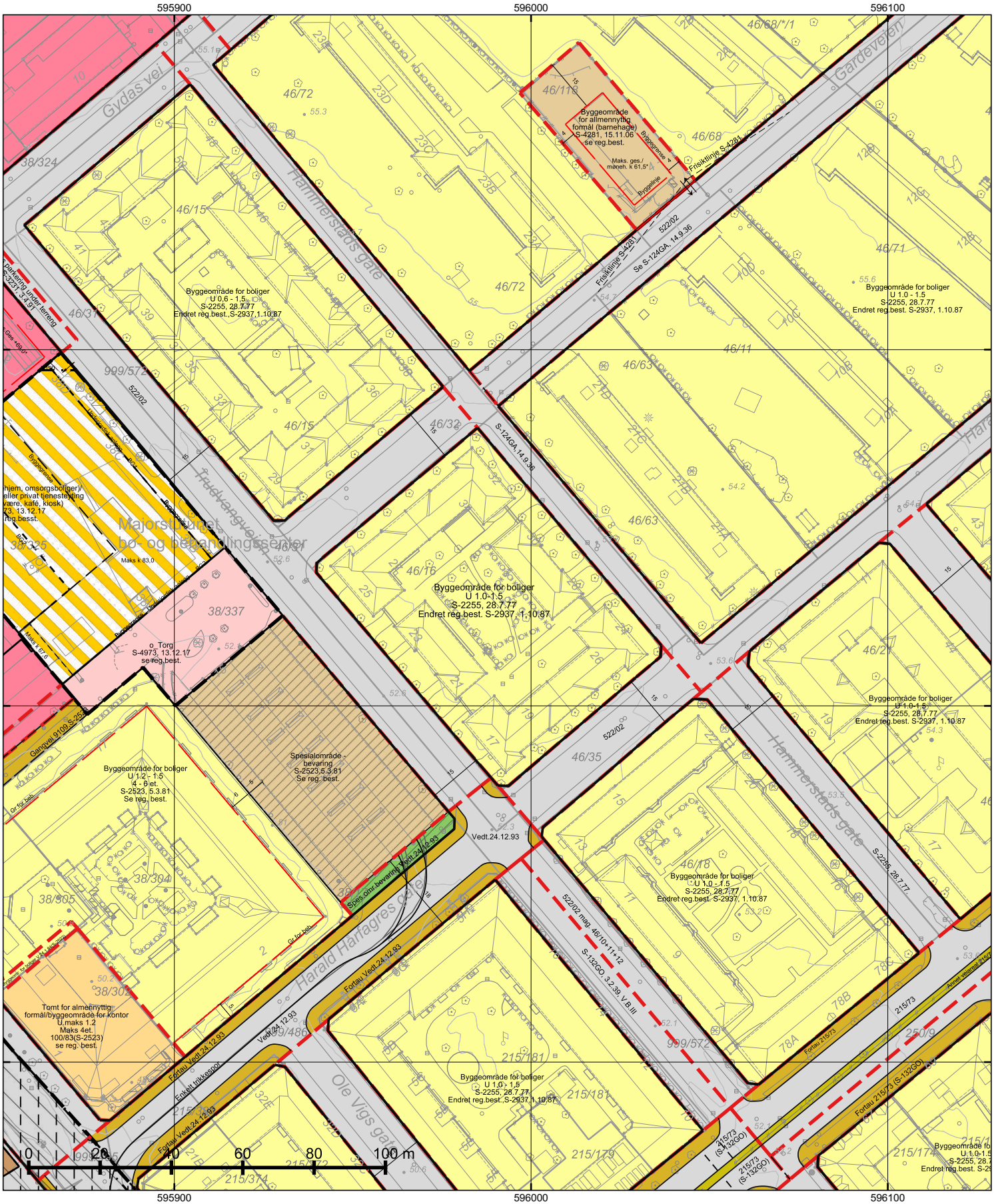
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164128/ 86541442
Deres ref.:
Adresse: Hammerstads gate 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/16

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

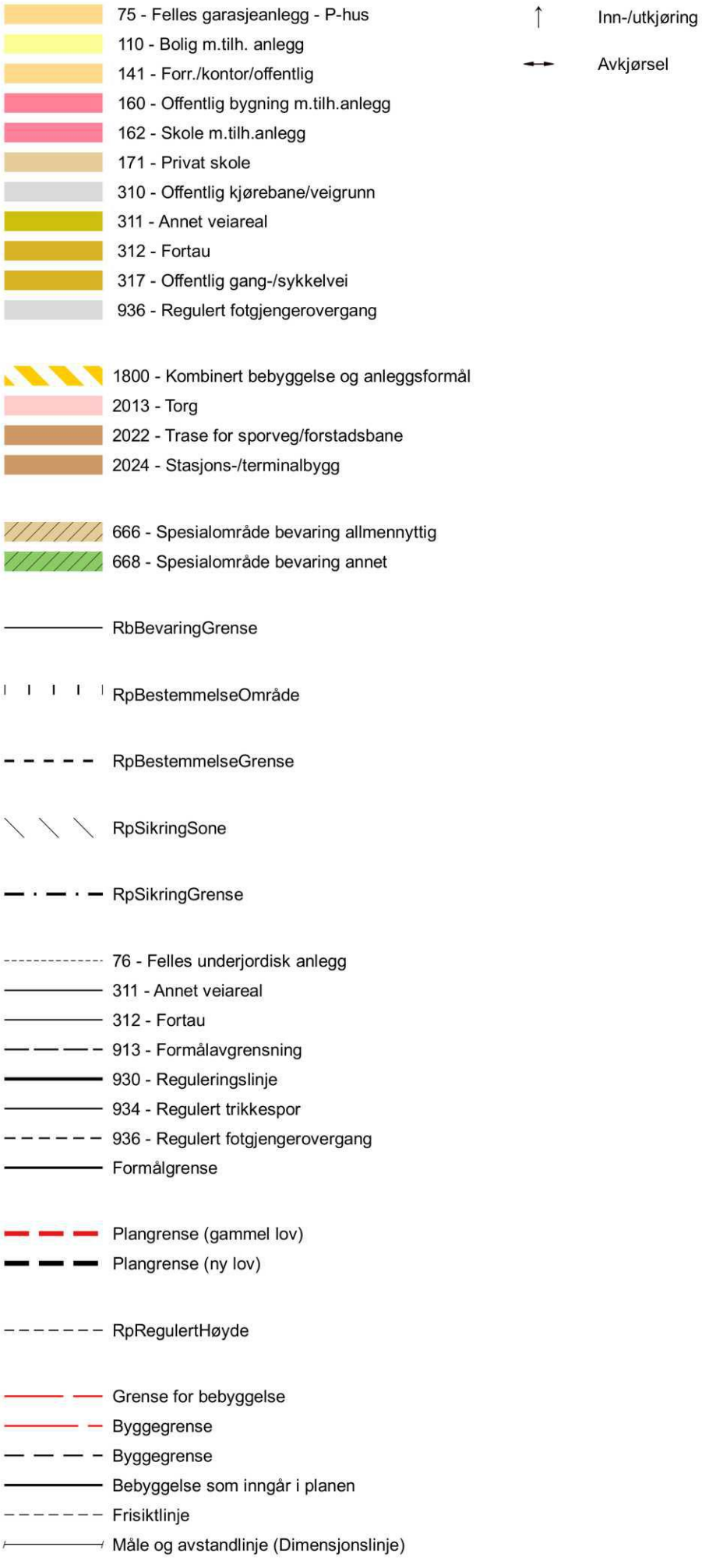
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

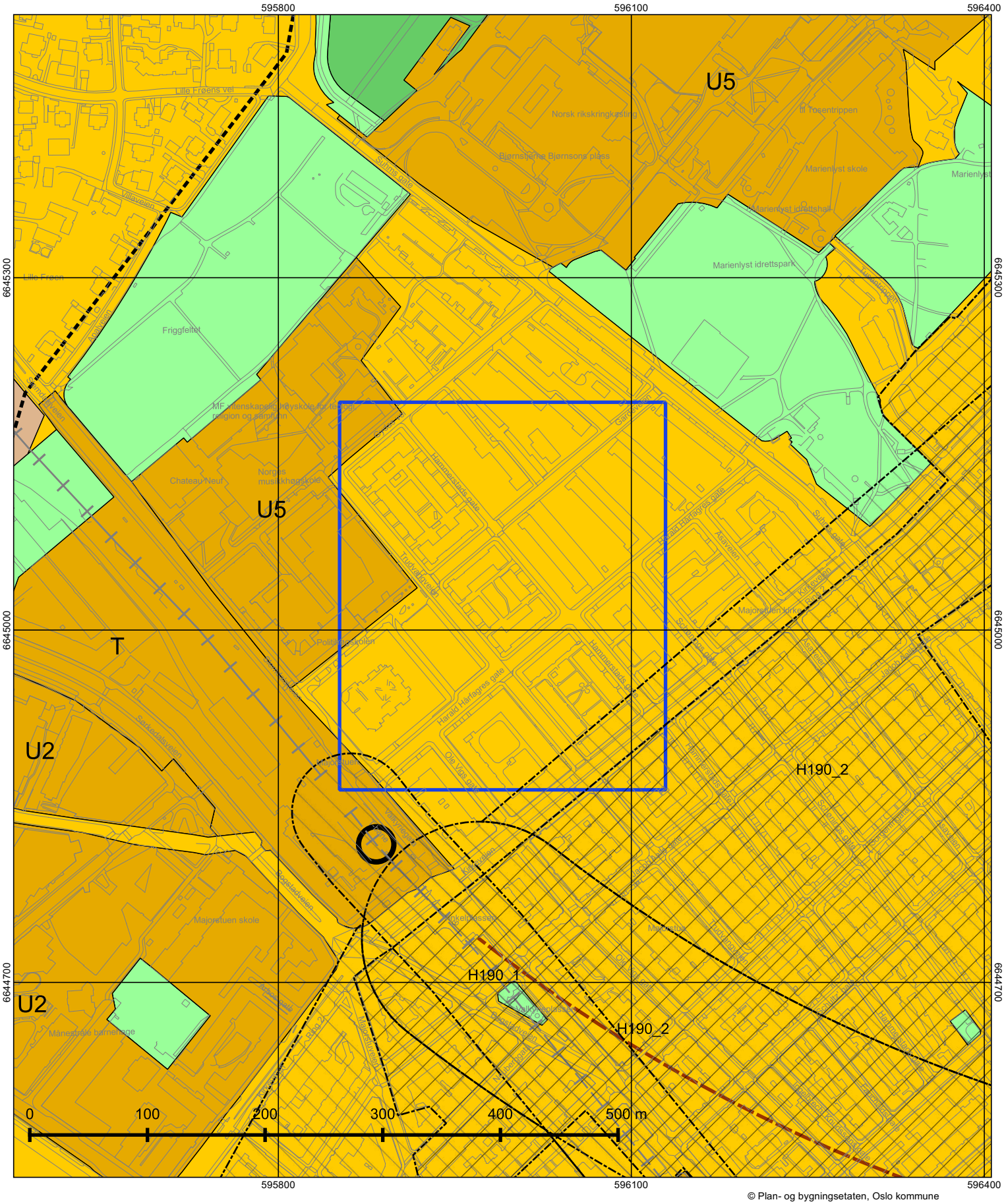
PlottID/Best.nr: 164128/ 86541442
Adresse: Hammerstads gate 32
Gnr/Bnr: 46/16
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164128/86541442
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Hammerstads gate 32

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 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	17 min 1.5 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trudvangveien 21-23 - 10927	1 min
Trudvangveien 21-23 - 10928	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.5 km

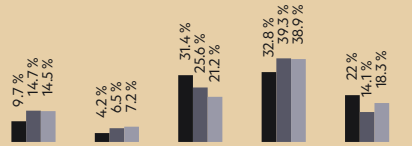
BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Majorstuen	3 min
Bunnpris Kirkeveien	4 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	4 min
Marienlyst kunstgressbane	5 min
EVO Majorstua	6 min
Synergy	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

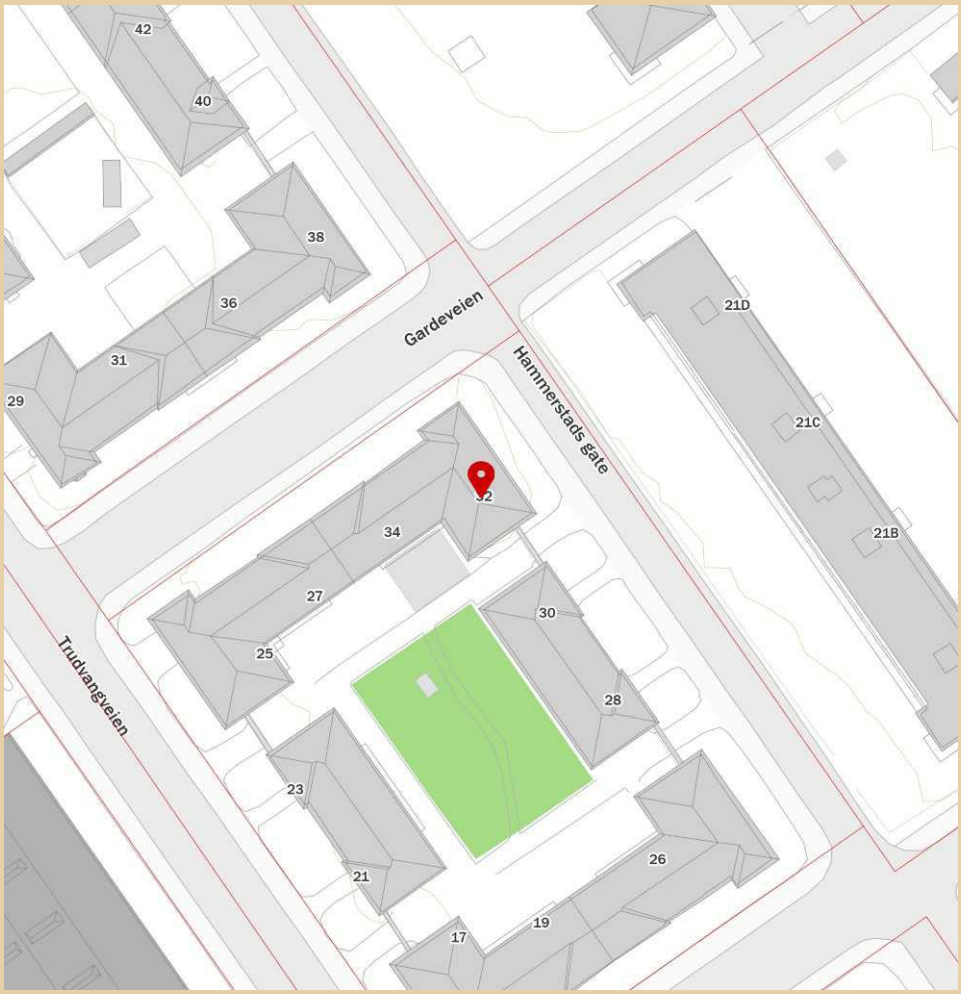
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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 32

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 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	17 min 1.5 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.5 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Majorstuen	3 min
Bunnpris Kirkeveien	4 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

Colosseum Senter	7 min
Vitusapotek Majorstuen	5 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	7 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Marienlyst kunstgressbane	5 min
EVO Majorstua	6 min
Synergy	7 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

—

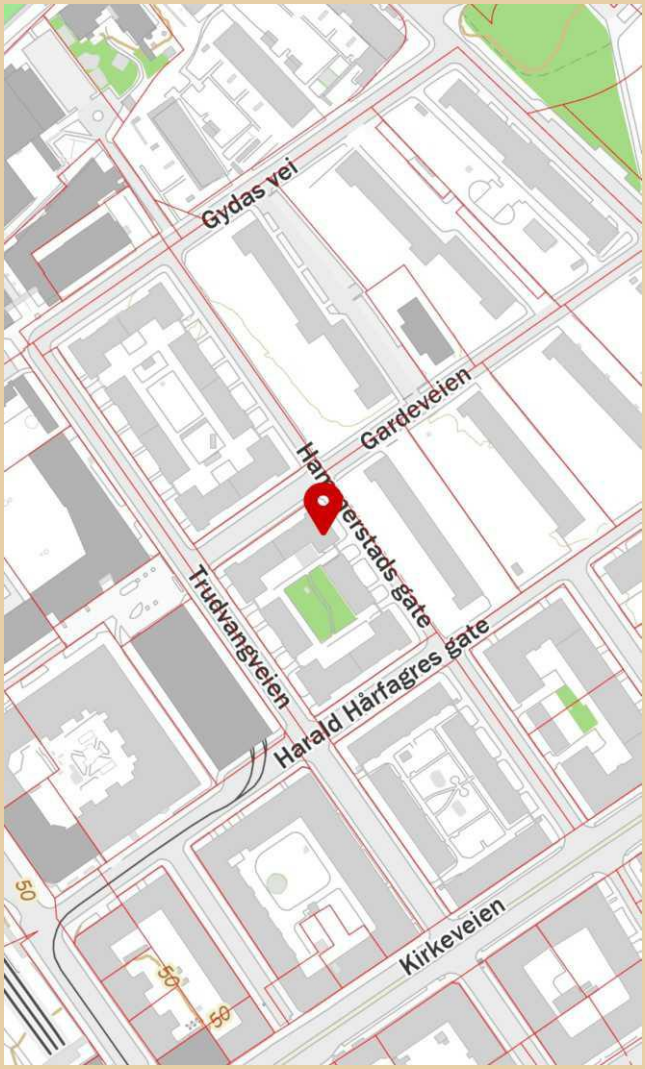
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil



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 32

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 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	17 min 1.5 km
Heltberg Bislett	17 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen i Kirkeveien Linje 20, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.5 km

BARNEHAGER

Solbærtorvet barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.1 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.3 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Majorstuen	3 min
Bunnpris Kirkeveien	4 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

Colosseum Senter	7 min
Vitusapotek Majorstuen	5 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	7 min

SPORT

Marienlyst skole	4 min
Marienlyst kunstgressbane	5 min
EVO Majorstua	6 min
Synergy	7 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

—

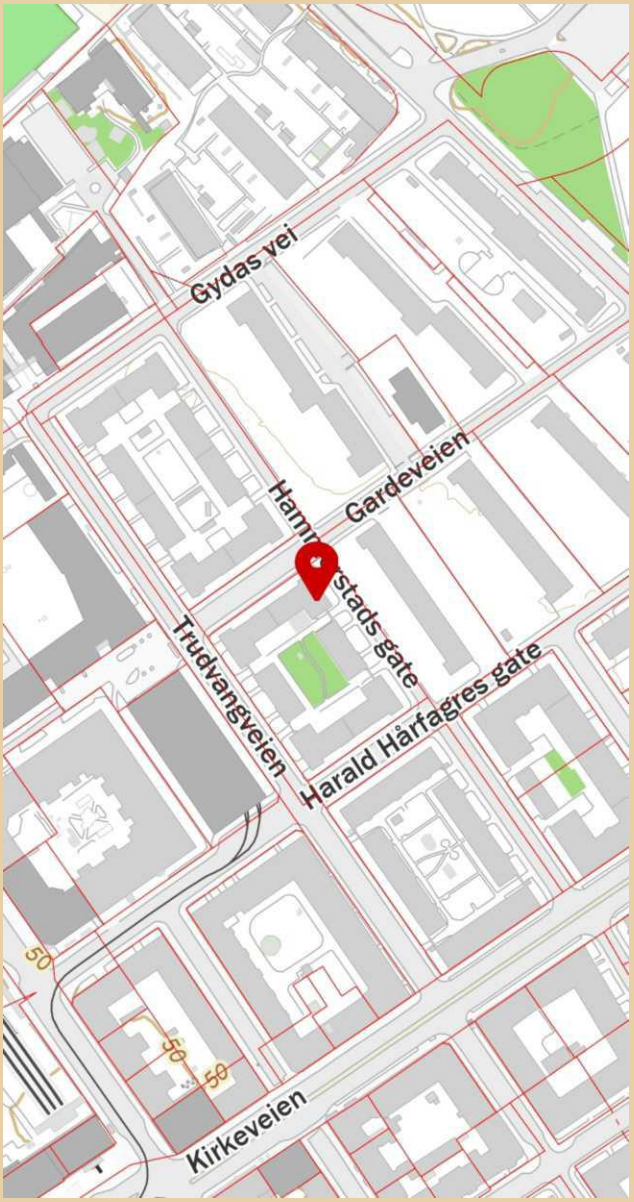
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil



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 32, 0363 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260545

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@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.
