NORDVIK

Hammergata 18B

1 soverom | 28 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Hammergata 18B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
54	Nabolagsprofil
55	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.11.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og lys 2-roms hjørneleilighet m/ originale tregulv | Felles takterrasse | VV/fyring inkl. | Parkering*

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**4 167 896,-**
Fellesgjeld	**253 246,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 866,-**
BRA-i	**28 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Aksje**

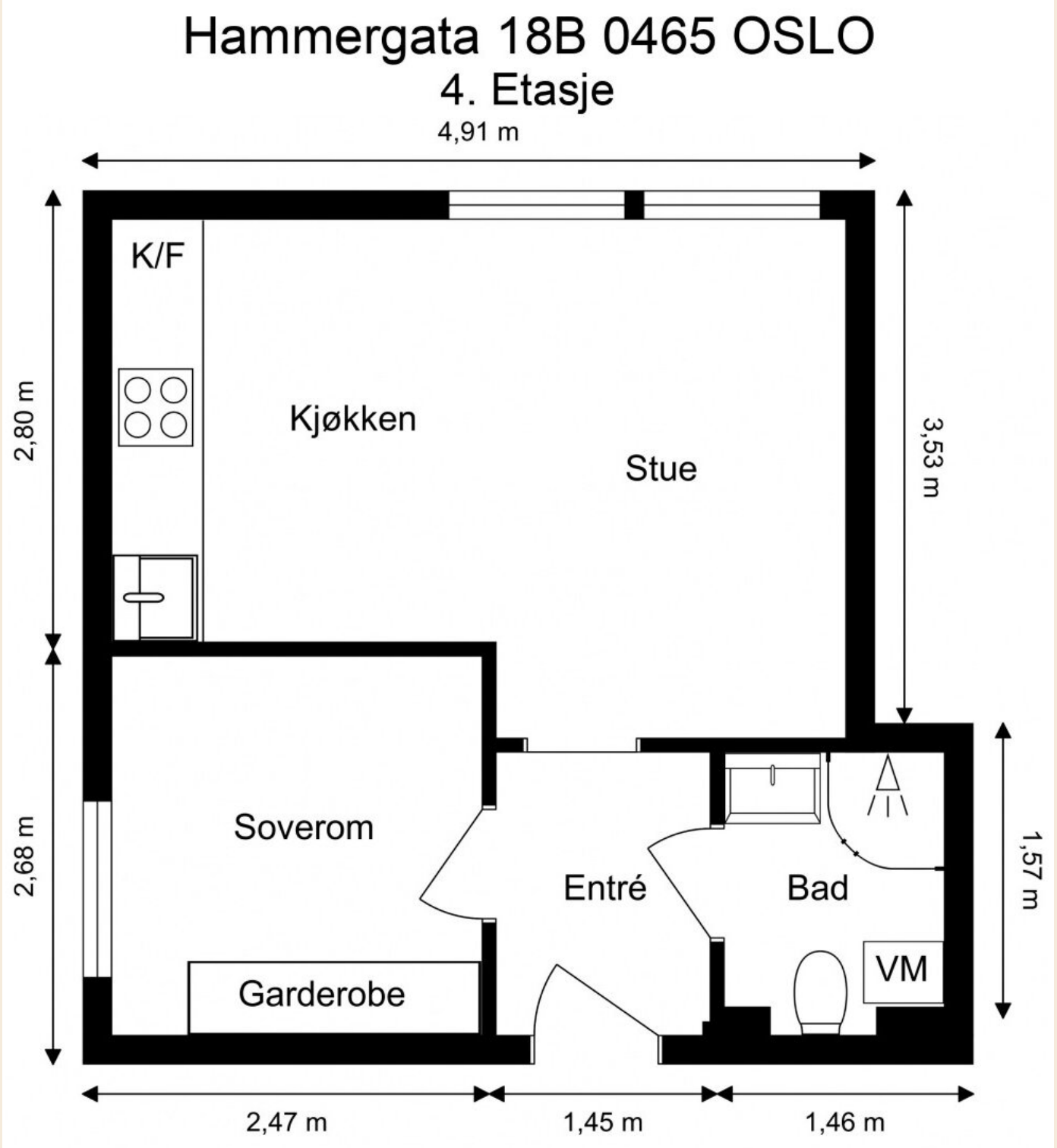
Kort fortalt

Velkommen til Hammergata 18B - en lys og arealsmart 2-roms med attraktiv beliggenhet på populære Sagene! Leiligheten har svært gode lysforhold, store vindusflater og originale tregulv. Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Videre byr boligen på et romslig soverom med gode garderobeskap og et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Her bor du i et sjarmerende og ettertraktet nabolag, med kort vei til Akerselva, servicetilbud, butikker og kollektivtransport.

-Oppgradert deler av kjøkkenet i 2025
-Bad fra 2012
-Vinduer fra 2017
-Originale tregulv
-Luftig beliggenhet i 4.etasje
-Felles takterrasse med flott utsikt
-Kjeller- og loftsbod
-Ingen dok.avg/forkjøpsrett
-V.vann og fyring inkl.
-Parkering etter førstemann til mølla-prinsippet

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.




PIZZA




Fjell&Vidde




PIZZA
Australia
Rains
Bjelland Vidde




PIZZA
PICASSO
Australia




NETFLIX




Miele
























B
A


ELEIKO
ELEIKO
ELEIKO




P
09 - 20
(09 - 20)
Sone
30

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0299/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Nora Oline Olden

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
253 246,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 153 246,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 167 896,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 177 396,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 28 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 32 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftbod.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 4 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 1 kvm med et gulvareal på ca. 4 kvm

Standard
Entré
Entréen fremstår som lys og innbydende, med lyse vegger og et lyst originalt tregulv. De grønne detaljene på dører og listverk gir rommet et sjarmerende preg. Det er god plass til oppheng av yttertøy, samt oppbevaring av sko og andre eiendeler i entréen. I 2023 ble det bygget en ekstra oppbevarings- og hylleløsning som gir ytterligere oppbevaringsmuligheter. Rommet ble også malt i 2023.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende, med store

vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys og hyggelig utsyn mot nærområdet. Rommet har lyse, nymalte overflater fra 2023 og et lyst originalt tregulv som skaper en lun og behagelig atmosfære. Den gode planløsningen gir naturlige soner med god plass til både sofagruppe, sofabord og spisebord. Langs den ene veggen er det etablert en praktisk, plassbygget bokhylle med åpne hyller og skap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Kjøkken
Kjøkkenet har en stilren og tiltalende innredning med slette skapfronter i en kombinasjon av hvitt og treverk. Over- og underskap gir gode oppbevaringsmuligheter, mens benkeplaten i heltre gir god plass til matlaging. I 2025 ble deler av kjøkkeninnredningen oppgradert, herunder utskifting av underskap, oppvaskkum og kjøkkenarmatur, samt innbygging av kjøleskap. Det ble også installert ny stekeovn og oppvaskmaskin samme år. Kjøkkenet er videre utstyrt med nedfelt platetopp, kjøl/fryseskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og luftig atmosfære, med god plass til spisebord ved vinduet. Kjøkkenet har også en praktisk løsning med mulighet for å trekke ned et projektorlerret for hyggelige filmkvelder.

Soverom
Soverommet fremstår som lunt og hyggelig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. I 2023 ble veggene malt i en delikat blåfarge, himlingen oppgradert med eikefinert panel og et ekstra skap med eikefiner ble også etablert. Rommet har god plass til dobbeltseng, og garderobeskap med speilfronter langs veggene sørger for gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Badet er flislagt på både vegger og gulv, med malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, speil med belysning og gulvstående toalett. Dusjsonen er plassert i hjørnet og har dusjvegger i glass og håndholdt dusjarmatur. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via oppdriftsventil og tilluftsspalte i dørbladet. Badet ble rehabilitert i 2012 i regi av aksjelaget, som en del av en felles rehabilitering av alle badene.

Parkering
Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som benyttes etter førstemann til mølla-prinsippet. Parkering skal skje på oppmerkede plasser, og parkeringsbevis utstedes av styret. Parkeringsbevisene er forbeholdt beboere og kan ikke lånes ut eller leies ut til andre, med unntak av kortvarige besøk. Elbillading skjer via egne ladestasjoner, hvor beboerne selv må tegne abonnement, for tiden hos Movel.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS. Rehabilitering av alle bad i regi av aksjelaget. 2012

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS. Rehabilitering av alle bad i regi av aksjelaget. 2012

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble utført av Bademiljø Experten AS på vegne av aksjelaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider gjort i regi av aksjelaget: 2026: City Taktekking AS. Sikring takterrasse. Sikret “krabbekanter” på takterrassen for å hindre at man kan klatre opp på heishuset 2025: City Taktekking AS. Rehabilitering av takterrasse. Lagt ny takpapp, nytt tremmegulv, nye beslag på gesimser og luftehatter, nytt rekkverk på gesimser, utbedring av sluk og nye varmekabler ved sluk – utført av City Taktekking as. Det ble også reparert vannskader i muren ved de øverste vinduene. 2022: Bytte av glasstak over oppgang A som var lekk. Innebar også oppgradering av øvre del av trappeoppgang.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun arbeider gjort i egen leilighet: 2026: Sofienberg Elektro. Montert stikk og støpsel for stekeovn fra eksisterende kurs, samt støpsel for platetopp. Montert stikk for oppvaskmaskin fra eksisterende kurs. 2024: AK1 Elektro. Montere taklamper og skifte dimmere. 2023: AK1 Elektro. Oppsett av taklampe og bryter, samt sette taklokk på takpunkter.

4.2 Er det installert elbillader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Movel (Aneo Mobility fra 2025). Installasjon av 10 ladestasjoner for elbiler.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I egen leilighet: 2026: Bondi VVS. Etablering av oppvaskmaskin på kjøkken. I regi av aksjelaget: 2012: Utskifting av vann og avløpsrør i 2012, i sammenheng med rehabilitering av bad i regi av aksjelaget. 2015: Bunnrør (avløp) og vannrør (kaldtvann inn) som går mellom bygget og det kommunale nettet ble byttet, samt rehabilitering av kummer i bakgård.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: I regi av aksjelaget: 2002: Skifte av varmtvannstank i kjeller etter lekkasje. 2003: Oppussing av fyrrom. Automatisk regulering av brennere, nye pumper mm 2011: Varmtvannsberedere er oppgradert 2014: Installasjon av fjernvarmeanlegg og fjerning av oljefyr.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av aksjelaget: 2005: Rehab balkonger Rehab/oppussing av tak/takterrasse Maling av vinduer Noe fasaderehabilitering 2006: Utskifting av innvendige dører på loft og kjeller 2010: Oppgradering brannsikkerhet i alle leiligheter og fellesarealer. 2016: Etablering av lukket søppelskap 2017: Utskifting av alle vinduer 2019: Installasjon av felles brannvarslingsanlegg med seriekoblede varslere i leiligheter og fellesareal med tilknytning til alarmsentral 2020: Installasjon av nytt callinganlegg 2021: Rehabilitering av brannbalkonger på begge sider av oppgang B. Samtidig ble teglstein på fasade reparert på samme sider. I tillegg ble det gjort reparasjoner over dør til takterrasse og heisrom på taket 2022: Det ble installert ny heis i oppgang A 2025: Sikring mot skadedyr i kjeller. Anticimex har installert elektronisk rottefanger ute, og rottesensorer i kjeller, samt sikret alle sluk og ventiler mot yttervegg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Små sprekk i flis mot sluk på bad. Kun estetisk.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Er ikke pipe eller ildsted.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Rotter kom seg inn i kjeller i 2025. Anticimex har installert elektronisk rottefanger ute, og rottesensorer i kjeller, samt sikret alle sluk og ventiler mot yttervegg på bakgrunn av dette. Det er etablert løpende avtale med Anticimex.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ingen feil påvist på felles anlegg per nå. Aksjelaget gjør jevnlige kontroller og utbedringer. I egen leilighet: drypp fra termostat til radiator i stue i 2023. Rørleggersentralen AS monterte ny termostat.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil påvist per nå. Aksjelaget gjør jevnlige kontroller og utbedringer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort september 2026. Følger salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tilstandsvurdering (2026).

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2017.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

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

Ytterdører: Leiligheten har malt hovedytterdør.

———

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

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Entré.
17mm fra hjørne til hjørne.
15mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
34mm fra hjørne til hjørne.
22mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG2
Ytterdører
Leilighetens inngangsdør mot fellesareal er ikke utført som brannklassifisert dør. Døren er en del av skillet mellom boenheten og fellesarealet/rømningsveien. Bygningen er oppført omkring 1937, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilke branntekniske krav som gjelder for den aktuelle døren.
Konsekvens/tiltak: En dør uten dokumentert brannmotstand kan gi redusert beskyttelse mot spredning av brann og røyk mellom leiligheten og felles rømningsvei. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av brannfaglig kompetent person, og at døren eventuelt skiftes til brannklassifisert dør dersom dette vurderes nødvendig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
-Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
-Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

4. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

4. Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist sprekker i fliser og noe svertesopp i silikonfuger.
Konsekvens/tiltak: - Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut.
- Silikonfuger med svertesopp bør skiftes.
- Baderommet fungerer med nevnte avvik. Hovedsakelig kun estetisk konsekvens.

4. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
Konsekvens/tiltak: Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

4. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

Innvendige vannledninger
Rør-i-rør-systemets varerør har åpen avslutning i soverom. Det er ikke registrert tettemuffer/endetetting ved denne avslutningen. Rommet har ikke annen synlig sikker avledning av eventuelt lekkasjevann.
Konsekvens/tiltak: Rørføringen bør kontrolleres av autorisert rørlegger for å avklare systemets oppbygning og sikre at eventuell lekkasje fra medierørene blir ledet til et egnet og synlig sted uten fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

TGIU
4. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pendellampe over spisebordet.
-Gardiner på soverommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. På badet er det installert elektriske varmekabler i gulvet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 830 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 866,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, TV, internett, vaktmestertjeneste, renhold av fellesareal, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Herav:
InGrid brannvarsling: 73,-
Lån nr: 9820793153; IN lån 2 - Akonto renter: 493,07
Lån nr: 9820793153; IN lån 2 - Akonto avdrag: 235,93,-
Lån nr: 9820735817; IN lån 1 - Akonto renter: 590,19
Lån nr: 9820735817; IN lån 1 - Akonto avdrag: 402,-
Kabel-tv: 319,-
Felleskostnader: 1 950,25,-
Oppvarming/varmtvann: 730,-
Bredbånd: 73,-

Kategorien felleskostnader øker 9% fra 01.01.2027, fra 1 950,25,- til 2 125,77,-. De totale felleskostnadene vil øke til ca. 5 042,-.

Informasjon fra styret til selger vedrørende økningen i felleskostnadene:
"Bakgrunnen for økningen er at boligaksjeselskapet opplever økte utgifter på flere områder i tråd med den generelle prisutviklingen i samfunnet:
-Økte forsikringspremier: Forsikringspremien for aksjelaget er estimert å øke med 15 % i 2027. Dette skyldes en generell prisøkning i markedet som følge av dyrere byggevarer, økte priser på håndverkstjenester og mer ekstremvær.
-Økte kommunale avgifter: Vann- og avløpsavgiften øker med ca. 20 %, mens renovasjonsavgiften øker med ca. 4 %.
-Generell prisvekst: Med en generelt høy inflasjon øker kostnadene på de fleste varer og tjenester borettslaget kjøper inn.
-Økte lånekostnader på fellesgjeld: Det økte rentenivået har ført til høyere rentekostnader på aksjelagets fellesgjeld, noe som gir oss økte månedlige låneutgifter."

Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør OBOS oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt. fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Muligheter for å innfrie er 31.05. og 30.11. 01.08.2025

Ved nedbetaling av lånet vil de månedlige felleskostnadene reduseres med kr 1 721,19. Medregnet en økning på 9 % i posten «Felleskostnader» vil de totale felleskostnadene utgjøre ca. kr 3 321,- per måned, basert på dagens lånebetingelser.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 868 373,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 473 491,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 39 leiligheter knyttet til aksjer. AS Hammergata byggeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 835 452 212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Selskapets aksjekapital er kr. 132.000, fordelt på 660 aksjer á kr. 200, fullt innbetalt og pålydende navn. Til hver aksje følger en og samme nummeret obligasjon.

Styrets arbeid hentet fra årsmøtet for 2026:
Det ble oppdaget rotter i bodområdet i B-oppgangen i høst, og styret har gjennomført befaring av kjeller/vaskerom og utearealer sammen med Anticimex med tanke på skadedyrbekjempelse. Det ble inngått avtale med Anticimex om sikring av sluk og ventiler, og det er satt opp rottesensorer i kjelleren, og rottefelle utendørs ved søppelskuret med human elektrisk avliving av rotter. Det har ikke vært oppdaget rotter innendørs etter at sikring kom på plass, men fanges en del rotter i rottefella. Anticimex følger opp og fjerner ev døde dyr fra fella.

Styret inngikk i 2024 en avtale med tre beboere som har etablert et treningsrom i et av rommene i vaskekjeller som kan brukes midlertidig som treningsrom, og at alle beboere som ønsker det har mulighet til å bruke det. Avtalen ble forlenget i 2025.

Det ble arrangert vårdugnad 13. mai 2025 med godt oppmøte. Dugnaden ble avsluttet med en hyggelig sammenkomst på takterrassen med pizza. I tillegg ble det gjennomført en «minidugnad» med en del beboere som hjalp til å fjerne alle møbler fra takterrassen før rehabilitering av den i høst.

Heisen vår trenger stadig reparasjon også i 2025, og styret minner om at alle må være forsiktige ved bruk av heisen. Dette gjelder særlig i forbindelse med frakt av store ting, hvor det er lett å komme borti heisdørene. Det koster å få den reparert, og det er vanskelig for beboere som er dårlige til beins eller har barnevogn når den blir stående.

Bygget er gammelt, og det må påregnes flere vedlikeholds – og rehabiliteringsprosjekter de kommende årene. Samtidig har det vært gjennomført mye de siste årene som har ført til økt gjeld for byggeselskapet, og styret har derfor valgt å ikke igangsette for mange prosjekter av gangen. Styret har oppfordret aksjeeiere som har mulighet til det å betale ned egen del/av/fellesgjeld på IN-lånene våre. Mange har valgt å betale ned på fellesgjeld i løpet av 2025, og det er veldig bra. Vi oppfordrer flere til å gjøre det om man har mulighet. Det vil lønne seg for de fleste å heller øke eget boliglån for å betale fellesgjelden, ettersom rentene som oftest er bedre på personlige boliglån. Det største rehabiliteringsprosjektet i 2025 har vært en helt nødvendig oppgradering av tak og takterrasse. Styret hentet inn tilbud fra tre leverandører, og bestemte å engasjere City Taktekking as til jobben. Takpappen og tremmegulvet er skiftet, tremmegulvet er bygget opp og jevnet ut med kraftigere bord, og et rekkverk er påsatt gesimsen for å øke høyden og dermed sikkerheten. Dermed kan et større område av terrassen brukes av beboerne. I tillegg ble det gjort en ekstra sikring vinteren 2026, etter at en beboer oppdaget at det var lett for barn å krabbe opp bak heishuset. Det ble også byttet varmekabel ved sluk, og reparert vannskader som ble oppdaget i murveggen ved noen av de øverste vinduene på veggen i hjørnet mellom A- og B-blokka. I forbindelse med rehabiliteringen av takterrassen har det vært mye ekstra jobb for styret, med kontraktsmøter, befaringer med håndverkere og entreprenør, låneopptak og annen tilrettelegging. Styret har tatt opp et lån i Obos-banken på ca 1,5 mill for utbedringen av takterrassen, og kostnadene holdt seg innenfor rammen av dette.

Varmeanlegget er av eldre dato, og styret hadde en befaring av anlegget med Obos Prosjekt i 2024, som da

anbefalte utskifting av varmerør og radiatorer innen 3 -5 år. Det kan derfor vente litt til med å igangsette dette. Styret minner om at radiatorene i leilighetene er den enkeltes ansvar. Ev bytte av radiatorer bør gjøres i perioden hvor anlegget ikke varmer. Ettersom det iflg Obos Prosjekt kan bli nødvendig å bytte samtlige radiatorer samtidig med varmerør, anbefales det å vente med utskifting av egne radiatorer til dette arbeidet igangsettes, dersom det ikke er helt nødvendig å skifte dem.

Fellesutgiftene ble økt med 10 % fra 01.01.2026 pga økte kostnader grunnet generelle prisøkninger, høyt rentenivå på lån, og økte låneutgifter ved utbedring av takterrassen.

Styret minner om at det ikke er tillatt å lagre eller sette igjen eiendeler i fellesarealene. Dette gjelder både loft, kjeller, trappeoppganger, utearealer og takterrasse. Det har det siste året vært mindre rot i kjeller og på loft enn tidligere, så det er veldig bra. Det har også i 2025/26 tidvis vært et problem at folk parkerer uten parkeringsbevis, eller tar opp mer plass enn nødvendig på parkeringsplassen. Nye parkeringsbevis ble delt ut til alle i januar 2025, og alle beboere oppfordres til å bruke dem. Styret vurderer borttauing av biler uten bevis, og minner om at dersom du låner ut bevis til dine besøkende må du selv parkere på gata.

Styret minner om at det ikke er tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Dette følges opp i henhold til vedtekter og borettslagsloven. Dette gjelder også korttidsutleie, hvor det er en lovmessig begrensning på maksimalt 30 dager utleie per år. Ta kontakt med styret på e-post til/hammergata@styrerommet.no dersom du vil søke om utleie eller bruksoverlating.

Svar fra styret på mail den 11.11.2026:
-Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Nei, vi har ingenting planlagt de kommende årene, men huset er gammelt og vi regner med mer rehabilitering i fremtiden.

-Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
Nei, ikke for tiden, men kan bli aktuelt i fremtiden. Ref forrige spørsmål.

-Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Ja, blir en økning på 9 % fra januar pga vårt siste låneopptak ved utbedring av taket ifjor vinter, og pga generelle prisøkninger (kommunale avgifter, forsikringer osv).

-Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
Ja, har vært observert rotter i kjelleren for et par år siden, og et vepsebol i veggen over et vindu i sommer. Begge deler ble tatt hånd om av Anticimex som vi nå har fått en fast avtale med. Bl.a. rottesensorer i kjelleren, elektrisk rottefelle utendørs, sikringer av alle sluk og ventiler og jevnlige kontroller. Alt ok nå.

For en oversikt over utført vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i aksjelaget vises det til årsberetningen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 253 246,-pr. 11.11.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207358177
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 3 459 386,00
Innfrielsesdato: 30.07.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207931535
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 4 098 773,00
Innfrielsesdato: 30.06.2046
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208591886
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 1 479 081,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Selskapet har avtale om IN ordning (på lånnr.: 98207358177 og 98207931535). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Muligheter for å innfri er 31.05. og 30.11.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207358177
Restsaldo: 122 837,82
Kapitalkostnader: 883,76
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207931535
Restsaldo: 102 718,32
Kapitalkostnader: 673,57
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208591886
Restsaldo: 27 689,93
Kapitalkostnader: 173,66
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 17 819,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 397 254,-.
Budsjettet for 2026 viser et overskudd på kr. 212 251,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Kjøper må betale innflytningsgebyr på kr. 500,- til boligselskapet. Faktura sendes rett til kjøper.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for beboerne. Styret kan kreve at dyr blir fjernet hvis dyreholdet er til sjenanse for de andre beboerne.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82281998

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 173 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg!

Fra leiligheten har du gangavstand til både Sagene, Bjølsen, Torshov, Nydalen og Grünerløkka, med alt disse populære områdene har å by på. Området rundt leiligheten er kjent for sitt rike utvalg av kafeer, bakerier, restauranter og hyggelige nabolagsbarer. Her finner du blant annet Nord Bjølsen Bakeri, Bakeri de Jean, Mjøl, Mat & Mer, Tiffany's, Pizza Pancetta, Grisen, Mysterud bar, Rivertz, Albatros, Bruun Larsen, Sushi Rose Bjølsen, Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Las Cazuelas Sabor a Mexico, Ballaro Pizzeria, Jungel Pizza, Folkvang, Nazar Cafe-bar, Raades hagekafé, Trikkestallen og Villa Paradiso på Lilleborg.

Sagene torg og området rundt Sagene kirke er et hyggelig samlingspunkt med ulike aktiviteter og arrangementer. Her finner du blant annet Mjøl, som arrangerer klesutsalg på søndager, og Sagene kirke, som tilbyr gratis og åpne orgelkonserter og lydbad. Nærområdet byr også på flere nisjebutikker, bokhandel, strikkebutikk og sykkelverksted. Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Meny på Bjølsen og Coop Mega på Sandaker Senter, hvor du også finner Vinmonopolet. Flere av dagligvarebutikkene i området er søndagsåpne.

Bydelen er i stadig utvikling, med nye kafeer, nisjebutikker og prosjekter som kommer beboerne til gode. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken, Myraløkka og Hjemmets kolonihager ligger kun en kort spasertur eller sykkeltur fra leiligheten. På Voldsløkka finner du blant annet en innendørs skatehall med tilhørende utendørs skateareal, kunstfrossen skøytebane for bandy og kunstgress for landhockey om sommeren. Her er det også kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt muligheter for ski og skøyter vinterstid.

Området byr på flotte tur- og joggemuligheter langs Akerselva, rundt Voldsløkka og ved Nordre gravlund. Andre populære grøntområder er Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark og områdene rundt Sagene kirke. Veien videre til Nordmarka og vakre Maridalen er heller ikke lang. Buss 54 tar deg til Maridalsvannet og marka på rundt 10 minutter. Kort vei er det også til

Vøienvolden gård, som har et hyggelig gårdstun med kafé i helgene, julemarked i desember og mulighet for å leie lokaler til private arrangementer.

For den kulturinteresserte ligger Det Andre Teatret i Ivan Bjørndals gate 9, kun noen minutters gange fra leiligheten. Storo Storsenter ligger omtrent 20 minutters gange unna og byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du også SF Kino med 11 kinosaler og nærmere 2 000 seter.

For den treningsglade finnes det et godt utvalg av treningsmuligheter i nærområdet. SATS Sagene ligger rett i nærheten, og det er kort vei til SATS Storo/Nydalen, Bjølsenhallen med fasiliteter for blant annet innebandy, bordtennis og kampsport, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens Sportssenter på Torshov, med blant annet treningssenter, squash, klatring og golf.

Flere utdanningsinstitusjoner ligger i nærheten, blant annet Handelshøyskolen BI i Nydalen, Universitetet i Oslo på Blindern, OsloMet, Tannlegehøyskolen, sykepleierutdanningen på Lovisenberg og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. Det finnes også flere skoler og barnehager i nærområdet.

Området har svært gode kollektivforbindelser med busslinjene 20, 37 og 54, som stopper i kort gangavstand fra leiligheten og gir gode forbindelser til sentrum og andre deler av byen. Fra Advokat Dehlis plass går buss 37 mot Helsfyr og Nydalen og buss 54 mot Kværnerbyen og Kjelsås stasjon, mens buss 20 mot Galgeberg og Skøyen stopper litt lenger ned i Arendalsgata. Buss 37 har avganger hele døgnet, mens buss 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Det er også kort vei til trikkelinjene 12, 15 og 18 i Vogts gate på Torshov og T-banelinjene 4 og 5 i Nydalen. I tillegg finnes flere bysykkelstativer i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av våtrom datert 10.12.2012.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og det tidligere kjøkkenrommet er gjort om til soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). Eiendommen er også regulert til andre sikringssoner og vannforsyning (S-5142), offentlig kjørebane/veigrunn (S-173GO) og forretning med tilhørende anlegg (S-2817).

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Pågående plansaker i området -
Bergensgata – gateopprusting
For å redusere rystelsesproblematikken i Bergensgata er det besluttet å bygge nytt gatefundament i store deler av gata. Det innebærer å grave ut eksisterende veioppbygging og bygge nytt fundament. Når gata allikevel graves opp benytter kommunen anledningen til å legge nye vann- og avløpsrør, som uansett er modne for utskifting. Prosjektet er derfor et samarbeidsprosjekt med Vann- og avløpsetaten. Det vil også gjennomføres flere trafikksikkerhetstiltak og overvannstiltak og det er besluttet å bygge sykkelfelt med rød asfalt opp Bergensgata, i retning fra sentrum.
Det skal gjennomføres full gateopprusting av Bergensgata, mellom Advokat Dehlis plass og Lisa Kristoffersens plass.
Det utløsende behovet for prosjektet er å redusere rystelser fra veitrafikken. Ettersom Bergensgata er en viktig skolevei, er trafikksikkerhetstiltak og tilrettelegging for fotgjengere en viktig del av prosjektet. Gata skal også tilrettelegges for sykkeltrafikk. Forprosjektet skal i tillegg vektlegge gode og kapasitetssterke overvannsløsninger. Bussholdeplassene på strekningen mangler UU-tilpasning. Det planlegges derfor for oppgradering av holdeplassene. Vann- og avløpsetaten har behov for å rehabilitere hovedledningsanlegget i prosjektområdet.?

Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601
Status Under behandling
"Vi ønsker å gjøre prosjektstrekningen mer attraktiv og effektiv gjennom bedre å ivareta myke trafikanter og gi en mer forutsigbar fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det nyeste forslaget innebærer.
For strekningen mellom Sandaker senter og Storokrysset:
-Flytte biltrafikken inn i felles trasé med trikken

-Etablere en ensidig toveis sykkelvei på vestsiden av veien, hovedsakelig der hvor bilene i dag kjører.
For kryssområdet ved Storo:
-Bygge om rundkjøring ved Vitaminveien til lyskryss
-Gi myke trafikanter tilstrekkelig grønntid uten konflikt med biler
-Sikre kollektivtrafikkens fremkommelighet
-Fjerne muligheten for biltrafikken i Grefsenveien å kjøre rett frem i krysset, da det ikke er tilstrekkelig med signalkapasitet og areal til å opprettholde dette
For strekningen mellom Storokrysset og Disen holdeplass:
-Etablere en tosidig sykkelløsing

Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
Status Under behandling
Oppdraget omfatter forprosjekt med utarbeidelse av en ny reguleringsplan for Vogts gate–Toftes gate. Omfanget avgrenses til strekningen på totalt 1,2 km fra Åsengata til Schleppegrells gate. Det er behov for å legge til rette for gående, samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken.? Da må dagens parkeringsareal omdisponeres til fortausareal, som igjen innebærer å omregulere gata. Ny reguleringsplan skal ivareta varelevering og HC- parkering. Forprosjekt for Vogts gate–Toftes gate omfatter nødvendig forståelse, mobilitets- og trafikkanalyser, tegningsgrunnlag og kalkyle for gjennomføring og ny reguleringsplan for arealene. Konseptvalg anses ikke nødvendig for dette prosjektet, da transportsystemet ikke skal endres. Prosjektet går derfor direkte til forprosjektfase med reguleringsplan. Prosjektet dreier seg om Vogts gate og Toftes gate fra Åsengata til Schleppegrells gate.

Detaljregulering , Sandakerveien 56
Saksnummer 2025/06933 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202217080
Status Under behandling
"Scandinavian Development AS foreslår å omregulere Sandakerveien 56 fra barnehage til bolig. Det eksisterende bygget, kalt Laboremus, foreslås bevart og ombygget til bolig. De foreslår også et nytt boligbygg på 3 etasjer nord for Laboremus. Totalt tillates 1540 kvm BRA boligbebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler omregulering av Laboremus til bolig, men anbefaler ikke det nye bygget på grunn av konsekvensene bygget har for bokvalitetene, naturmiljøet og kulturmiljøet. Plan- og bygningsetaten har derfor utarbeidet et alternativt planforslag uten nytt bygg".

Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Saksnummer 2025/06756 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554777
Status Under behandling
Oslo kommune ved Bymiljøetaten ønsker å omregulere arealer i og langs Uelands gate, på strekningen mellom Stavangergata i nord og Evald Ryghs gate i sør (ca. 1,1 km). Planområdet omfatter hovedsakelig kjørevei, sykkelfelt, fortau og tilhørende sidearealer langs veistrekningen. Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune deltar som samarbeidspartner i prosjektet, med tiltak knyttet til teknisk infrastruktur under bakken. Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for en trygg og attraktiv sykkelrute på strekningen langs Uelands gate. I tillegg skal det etableres robuste løsninger for overvannshåndtering for å ivareta økte nedbørsmengder. Som en del av tiltaket skal det vurderes om det er behov for å omlegge vann- og avløpsledninger i grunnen.

Detaljregulering - Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - S-5295
Saksnummer 2025/06801 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201719253
Status Under behandling
Planen inneholder et forslag om å etablere tosidig opphøyde sykkelfelt i hele Stavangergata, tilpasning av midtrabattene, planting av trær og tiltak for håndtering av overvann. I tillegg omfatter reguleringen hele Lisa Kristoffersens plass der det foreslås å erstatte eksisterende rundkjøring med et signalregulert kryss som vil frigjøre plass til et lokalt torg.
Saksnummer: 201719253

Detaljregulering - Voldsløkka idrettspark
Saksnummer 2025/06793 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201814722
Status Under behandling
Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7erbane.
Saksnummer: 201814722

- Pågående byggesaker i området -
Hammergata 2 - bruksendring av kjeller og innsetting av vinduer
Saksnummer 2025/07912 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202550666
Status Under behandling

Hammergata 5 - oppføring av bakgårdsbygning
Saksnummer 2025/10151 - Byggesak
Mottatt sak 18.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202204193
Status Under behandling

Hammergata 3 - oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer 2025/07462 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202318656
Status Under behandling

Bentsegata 23 - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Saksnummer 2025/04125 - Byggesak
Mottatt sak 01.09.2025
Status Under behandling

Bentsebrugata 23 A - B - C - utskifting av vinduer i alle leiligheter
Saksnummer 2026/10984 - Byggesak
Mottatt sak 29.09.2026
Status Under behandling

Maridalsveien 172 - utskifting av ballbane - Bjølsen skole
Saksnummer 2026/08159 - Byggesak
Mottatt sak 10.07.2026
Status Under behandling

Maridalsveien 169 A og B - oppføring av 11 balkonger
Saksnummer 2026/12699 - Byggesak
Mottatt sak 04.11.2026
Status Under behandling

Maridalsveien 160 A - bruksendring fra kontor til bolig, etablering av tre boenheter og fasadeendring
Saksnummer 2026/04682 - Byggesak
Mottatt sak 24.04.2026
Status Under behandling

Gjøvikgata 6 og Maridalsveien 171 - 173 - utskifting av vinduer og tilbakeføring av balkonger
Saksnummer 2026/10463 - Byggesak
Mottatt sak 16.09.2026
Status Under behandling

Treschows gate 19 - bytte heiskabin i heissjakt - Endring - Teknisk installasjon i bygg
Saksnummer 2026/02479 - Byggesak
Mottatt sak 04.03.2026
Status Under behandling

Myra 1 - Den tysk-norske skole - oppføring av nybygg
Saksnummer 2025/07091 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202305312
Status Under behandling

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

301/221/93:
09.09.1919 - Dokumentnr: 912718 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

17.08.1936 - Dokumentnr: 305135 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

02.03.1937 - Dokumentnr: 913718 - Erklæring/avtale vedr. vedlikehold av forhaveareal.

28.02.1899 - Dokumentnr: 900103 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:163
OG MARIDALSVN 161B - UTGÅTT

Legalpant
Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 500,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar - 2 meglere for prisen 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 235,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. november 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Hammergata 18B

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km

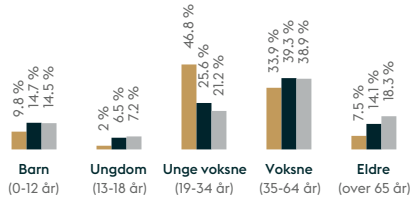
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	18 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.4 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (0-5 å... 38 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5... 38 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 99 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Bjølsen skole	2 min
Myraløkka	4 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Sagene	7 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hammergata 18B , 0465 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 93

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 28 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1627 **Referansenummer:** KC9523

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

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.

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

Takstobjektet er en 2-roms aksjeleilighet. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg stemmekommunikasjon.

Det medfølger en loftsbod på ca 4 kvm og en kjellerbod på ca 3 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 32 m². Planløsningen består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,61 meter. Det er naturlig ventilasjon.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2017.
Leiligheten har malt hovedytterdør.

Byggemåte:
Boligbygg over fem etasjer samt loft og underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av betong. Utvendig fasader forblendet i teglstein. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein.(Ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong, trepanel og treplater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte i dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i himling på badet og kjøkkenets stoppekraner er plassert i skyvedørsgarderobe på soverommet. Rørene ble byttet i forbeindelse med renovering av våtrommet i 2012. Synlige avløpsrør er av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er sentral varmtvannsberedning.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

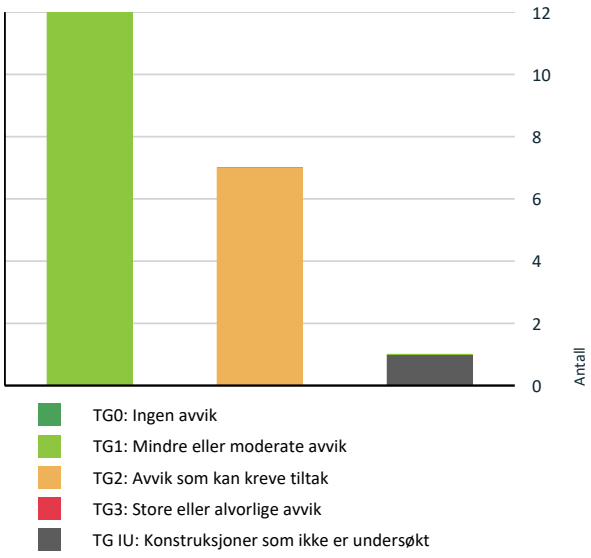
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Sikring av takterrassen.
2025	Modernisering	Ny oppvaskmaskin i leiligheten og oppmerking av parkeringsplasser. Sikring mot skadedyr i kjeller. Rehabilitering av takterrassen.
2022	Modernisering	Bytte av heis og bytte av glasstak i oppgang A.
2021	Modernisering	Installasjon av 10 ladestasjoner på elbiler.
2020	Modernisering	Nytt callinanlegg.
2019	Modernisering	Installert felles brannvarslingssystem med seriekoblede varslere.
2017	Modernisering	Utskiftning av vinduer.
2016	Modernisering	Etablering av lukket søppelskap.
2015	Modernisering	Nytt kjøleskap. Byttet vannrør og avløp som går mellom bygget og det kommunale nettet.
2014	Modernisering	Installasjon av fjernvarmeanlegg og fjerning av oljefyr.
2012	Modernisering	Nye vann og avløpsrør. Det ble etablert nytt bad i 2012 i regi av borettslaget.
2011	Modernisering	Oppgradert varmtvannsberedere.
2010	Modernisering	Oppgradering av brannsikkerhet.
2006	Modernisering	Utskiftning av innvendige dører på loft og kjeller
2005	Modernisering	Rehab balkonger, tak/takterrasse, maling av vinduer og noe fasaderehabilitering.
2003	Modernisering	Opprusting av fyrrom.
2002	Modernisering	Ny varmtvannstank.
1999	Modernisering	Opprustning av utearealene og utskiftning av oljetank.
1997	Modernisering	Uttvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører.
1995	Modernisering	Oppussing av oppganger.
1994	Modernisering	Ny fyrkjele.
1993	Modernisering	Oppussing vaskekjeller.
1991	Modernisering	Ny heis installert
1988	Modernisering	Lagt nytt tak.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2017.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør.

——

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

Vurdering av avvik:
• Leilighetens inngangsdør mot fellesareal er ikke utført som brannklassifisert dør. Døren er en del av skillet mellom boenheten og fellesarealet/rømningsveien. Bygningen er oppført omkring 1937, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilke branntekniske krav som gjelder for den aktuelle døren.

Konsekvens/tiltak
• En dør uten dokumentert brannmotstand kan gi redusert beskyttelse mot spredning av brann og røyk mellom leiligheten og felles rømningsvei. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av brannfaglig kompetent person, og at døren eventuelt skiftes til brannklassifisert dør dersom dette vurderes nødvendig.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Boligbygg over fem etasjer samt loft og underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av betong. Utvendig fasader forblendet i teglstein. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein.(Ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Furugulv.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong, trepanel og treplater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler punktmålinger Innenfor 2m.

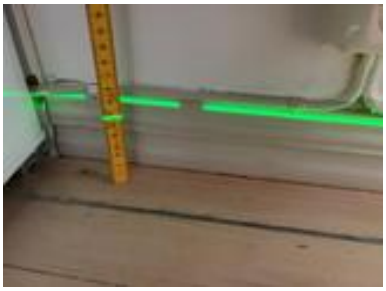
Måleavvik:
Entré.
17mm fra hjørne til hjørne.
15mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
34mm fra hjørne til hjørne.
22mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• -Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
-Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.






Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt

dusjvegger. Videre er det montert et gulvstående toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte i dørbladet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er sparklet og malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

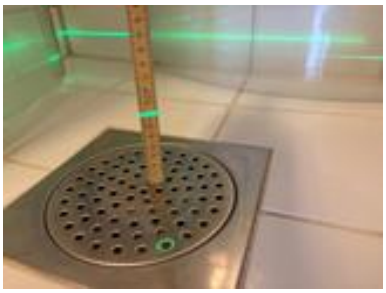
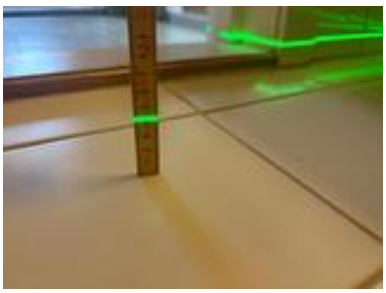
Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser og noe svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• - Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut.
- Silikonfuger med svertesopp bør skiftes.
- Baderommet fungerer med nevnte avvik. Hovedsakelig kun estetisk konsekvens.

Tilstandsrapport

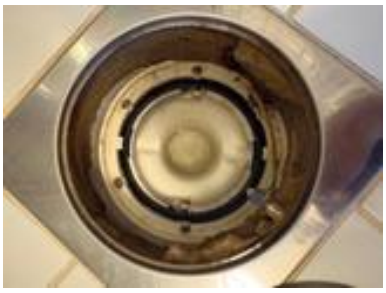





4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

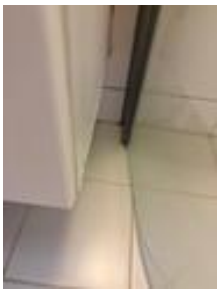
Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Det er påvist svelleskader på servantskapet, dette får isolert sett en TG2.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via en oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i himling på badet og kjøkkenets stoppekraner er plassert i skyvedørsgarderobe på soverommet. Rørene ble byttet i forbeindelse med renovering av våtrommet i 2012.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rør-i-rør-systemets varerør har åpen avslutning i soverom. Det er ikke registrert tettemuffer/endetetting ved denne avslutningen. Rommet har ikke annen synlig sikker avledning av eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak
• Rørføringen bør kontrolleres av autorisert rørlegger for å avklare systemets oppbygning og sikre at eventuell lekkasje fra medierørene blir ledet til et egnet og synlig sted uten fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

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

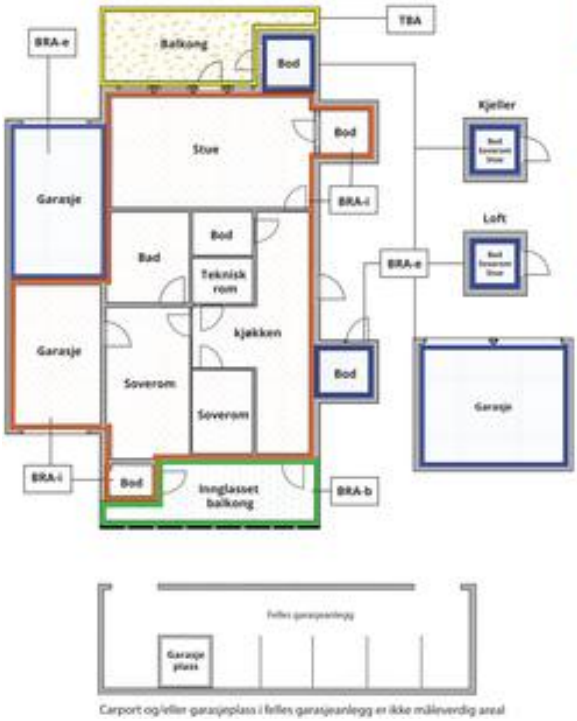
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		1		1		3	4
4. Etasje	28			28			28
Kjeller		3		3			3
SUM	**28**	**4**				**3**	**35**
SUM BRA	**32**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet inn i stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Nora Oline Olden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	93		0	1173.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hammergata 18B

Hjemmelshaver
As Hammergatens Byggeselskap

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
835452212		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Hammergata 18B, 0465 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nora Oline Olden	9578-5997-4-3062336	2026-09-21 22:02:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0299/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammergata 18B, 0465 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Nora Oline Olden

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82281998
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS. Rehabilitering av alle bad i regi av aksjelaget. 2012

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Experten AS. Rehabilitering av alle bad i regi av aksjelaget. 2012

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble utført av Bademiljø Experten AS på vegne av aksjelaget

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeider gjort i regi av aksjelaget: 2026: City Taktekking AS. Sikring takterrasse. Sikret "krabbekanter" på takterrassen for å hindre at man kan klatre opp på heishuset 2025: City Taktekking AS. Rehabilitering av takterrasse. Lagt ny takpapp, nytt tremmegulv, nye beslag på gesimser og luftehatter, nytt rekkverk på gesimser, utbedring av sluk og nye varmekabler ved sluk – utført av City Taktekking as. Det ble også reparert vannskader i muren ved de øverste vinduene. 2022: Bytte av glasstak over oppgang A som var lekk. Innebar også oppgradering av øvre del av trappeoppgang

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun arbeider gjort i egen leilighet: 2026: Sofienberg Elektro. Montert stikk og støpsel for stekeovn fra eksisterende kurs, samt støpsel for platetopp. Montert stikk for oppvaskmaskin fra eksisterende kurs. 2024: AK1 Elektro. Montere taklamper og skifte dimmere. 2023: AK1 Elektro. Oppsett av taklampe og bryter, samt sette taklokk på takpunkter.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Movel (Aneo Mobility fra 2025). Installasjon av 10 ladestasjoner for elbiler.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I egen leilighet: 2026: Bondi VVS. Etablering av oppvaskmaskin på kjøkken. I regi av aksjelaget: 2012: Utskifting av vann og avløpsrør i 2012, i sammenheng med rehabilitering av bad i regi av aksjelaget. 2015: Bunnrør (avløp) og vannrør (kaldtvann inn) som går mellom bygget og det kommunale nettet ble byttet, samt rehabilitering av kummer i bakgård

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I regi av aksjelaget: 2002: Skifte av varmtvannstank i kjeller etter lekkasje. 2003: Oppussing av fyrrom. Automatisk regulering av brennere, nye pumper mm 2011: Varmtvannsberedere er oppgradert 2014: Installasjon av fjernvarmeanlegg og fjerning av oljefyr

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av aksjelaget: 2005: Rehab balkonger Rehab/oppussing av tak/takterrasse Maling av vinduer Noe fasaderehabilitering 2006: Utskifting av innvendige dører på loft og kjeller 2010: Oppgradering brannsikkerhet i alle leiligheter og fellesarealer. 2016: Etablering av lukket søppelskap 2017: Utskifting av alle vinduer 2019: Installasjon av felles brannvarslingsanlegg med seriekoblede varslere i leiligheter og fellesareal med tilknytning til alarmsentral 2020: Installasjon av nytt callinganlegg 2021: Rehabilitering av brannbalkonger på begge sider av oppgang B. Samtidig ble teglstein på fasade reparert på samme sider. I tillegg ble det gjort reparasjoner over dør til takterrasse og heisrom på taket 2022: Det ble installert ny heis i oppgang A 2025: Sikring mot skadedyr i kjeller. Anticimex har innstallert elektronisk rottefanger ute, og rottesensorer i kjeller, samt sikret alle sluk og ventiler mot yttervegg

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Små sprekk i flis mot sluk på bad. Kun estetisk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke pipe eller ildsted.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rotter kom seg inn i kjeller i 2025. Anticimex har installert elektronisk rottefanger ute, og rottesensorer i kjeller, samt sikret alle sluk og ventiler mot yttervegg på bakgrunn av dette. Det er etablert løpende avtale med Anticimex.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen feil påvist på felles anlegg per nå. Aksjelaget gjør jevnlige kontroller og utbedringer. I egen leilighet: drypp fra termostat til radiator i stue i 2023. Rørleggersentralen AS monterte ny termostat.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil påvist per nå. Aksjelaget gjør jevnlige kontroller og utbedringer.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering gjort september 2026. Følger salgsoppgaven.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tilstandsvurdering (2026).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

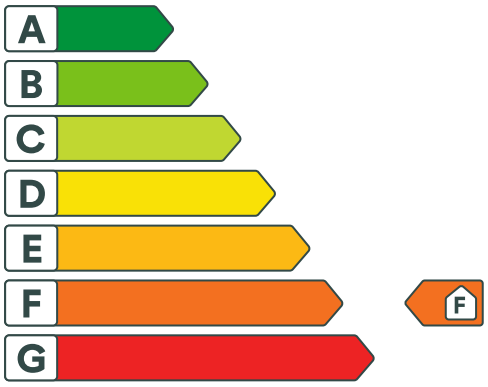
Oppdragsnummer: 36-0299/26

enova

Energiattest



Adresse **Hammergata 18B, 0465 OSLO**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-384745**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80543999**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **93**
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 **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **305,43**

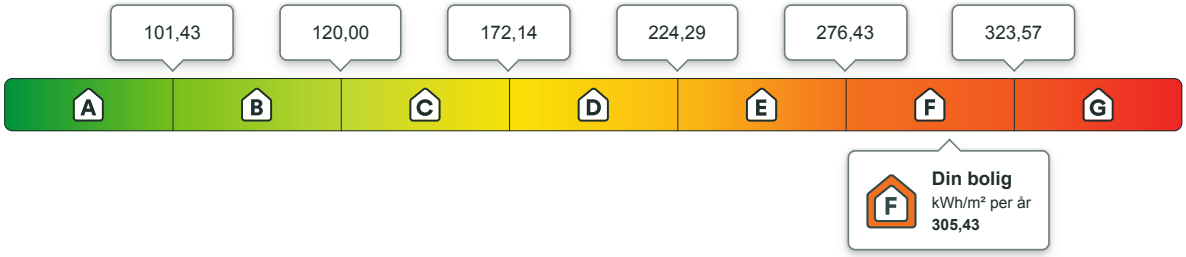
Hammergata 18B, 0465 OSLO

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
17 874,45	**305,43**

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



Hammergata 18B, 0465 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hammergata 18B, 0465 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0299/26 . Vår ref.: 5986-1-34 Dato: 11.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Hammergatens Byggeselskap
Organisasjonsnr:	835452212
Aksjonær:	Olden, Nora Oline
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	34
Aksjeboenhetsnumer:	00034
Adresse:	Hammergata 18 B, 0465 OSLO
Aksjenummer:	431-442
Gnr.	221
Bnr.	93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82281998.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategorien felleskostander økre 9% fra 01.01.2027
Kjøper må betale innflytningsgebyr på kr. 500,- til boligselskapet. Faktura sendes rett til kjøper. Styret ber om kontaktinfo på kjøpere for bestilling av skilt til postkasse og ringetablå. Telefonnummer og e-post adresse på kjøper/e bes sendt sammen med eierskiftemelding. Selskapet har avtale om IN ordning (på begge lån). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Muligheter for å innfrie er 31.05. og 30.11. 01.08.2025 Låneopptak: 1 500 000 Formål: Utbedring av tak - skifte av dekke og tremmegulv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207358177
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo:	3 459 386,00

Innfrielsesdato:	30.07.2042
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207931535
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo:	4 098 773,00
Innfrielsesdato:	30.06.2046
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208591886
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo:	1 479 081,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 866,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
InGrid brannvarsling	73,00	
Lån nr: 9820793153; IN lån 2 - Akonto renter	493,07	
Lån nr: 9820793153; IN lån 2 - Akonto avdrag	235,93	
Lån nr: 9820735817; IN lån 1 - Akonto renter	590,19	
Lån nr: 9820735817; IN lån 1 - Akonto avdrag	402,00	
Kabel-tv	319,00	
Felleskostnader	1 950,25	2 125,77 fra 01.01.2027
Oppvarming/varmtvann	730,00	
Bredbånd	73,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	517,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 855,-
Annen formue:	17 819,-
Gjeld:	260 094,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207358177
Restsaldo:	122 837,82
Kapitalkostnader:	883,76
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207931535

Restsaldo:	102 718,32
Kapitalkostnader:	673,57
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208591886
Restsaldo:	27 689,93
Kapitalkostnader:	173,66
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 253 246,07,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Karina Thonander, e-post: hammergata@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5986
AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

Velkommen til årsmøte i AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 12:00 og lukker 15. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5986

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karina Thonander er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reierson stiller som protokollvitner.

Styrets innstilling

Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reierson stiller som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reierson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5986 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5986 AS HAMMERGATA BYGGESELSKAP.pdf
3. oversikt vedlikehold Hammergata 18 - 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.

Styrets innstilling

Honoraret på kr 60 000 har ikke vært økt siden 2021, det har vært høy prisstigning og vesentlig mye mer å gjøre for styret ifbm takrehabiliteringen det siste året. Kr 80 000 er fortsatt noe under gjennomsnittet for styrearbeid i borettslag/sameier på vår størrelse, og styret mener det er på tide med en økning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og ett styremedlem skal velges for to år, og ett varamedlem skal velges for ett år.

Innstilling

Det sittende styret er innstilt på å fortsette en stund til. Vi opplever at styrearbeidet har fungert godt de senere årene, og at det er en fordel med kontinuitet i arbeidet. Ingen nye kandidater har meldt seg.

Roller og kandidater

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

- Karina Thonander

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

- Bendix Jørgensen

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

- Øystein Skagestad

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025 – HAMMERGATA BYGGESELSKAP AS

Tillitsvalgte

Etter forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Karina Thonander Hammergata 18 A

Styremedlem/ Anne Gjemdal Hammergata 18 A

Styremedlem Bendix Jørgensen Hammergata 18 A

Varamedlem/ Øystein Skagestad Hammergata 18 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post til hammergata@styrerommet.no, eller via Vibbo.no. Styret kan også nås på telefon eller messenger.

Vibbo

Beboere kan finne informasjon om boligselskapet og eget boforhold ved å logge seg inn på vibbo.no. Her finner man også oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Hammergata byggeselskap

Aksjeselskapet består av 39 leiligheter knyttet til aksjer. AS Hammergata byggeselskap er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 835 452 212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer

221 93

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Hammergata byggeselskap har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Ole Jarle Haukvik.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet 2025 avholdt 5 styremøter. To av styremedlemmene har deltatt på Obos høstseminar for styrearbeid høsten 2025.

I tillegg til møtene foregår styrets arbeid i stor grad som meldingsutveksling mellom styremedlemmer på mail og telefon. I webportalen til Obos, styrerommet.no, behandles regnskap, betaling av fakturaer mm.

Styret har foruten styrets leder, Karina Thonander, bestått av Anne Gjemdal og Bendix Jørgensen. Øystein Skagestad har vært varamedlem.

Kontakt med beboere foregår på e-post og telefon. I tillegg benyttes selskapets Facebook-side til utveksling av informasjon både fra styret og mellom beboere.

Det ble oppdaget rotter i bodområdet i B-oppgangen i høst, og styret har gjennomført befaring av kjeller/vaskerom og utearealer sammen med Anticimex med tanke på skadedyrbekjempelse. Det ble inngått avtale med Anticimex om sikring av sluk og ventiler, og det er satt opp rottesensorer i kjelleren, og rottefelle utendørs ved søppelskuret med human elektrisk avliving av rotter. Det har ikke vært oppdaget rotter innendørs etter at sikring kom på plass, men fanges en del rotter i rottefella. Anticimex følger opp og fjerner ev døde dyr fra fella.

Styret inngikk i 2024 en avtale med tre beboere som har etablert et treningsrom i et av rommene i vaskekjeller som kan brukes midlertidig som treningsrom, og at alle beboere som ønsker det har mulighet til å bruke det. Avtalen ble forlenget i 2025.

Det ble arrangert vårdugnad 13. mai 2025 med godt oppmøte. Dugnaden ble avsluttet med en hyggelig sammenkomst på takterrassen med pizza. I tillegg ble det gjennomført en «minidugnad» med en del beboere som hjalp til å fjerne alle møbler fra takterrassen før rehabilitering av den i høst.

Heisen vår trenger stadig reparasjon også i 2025, og styret minner om at alle må være forsiktige ved bruk av heisen. Dette gjelder særlig i forbindelse med frakt av store ting, hvor det er lett å komme borti heisdørene. Det koster å få den reparert, og det er vanskelig for beboere som er dårlige til beins eller har barnevogn når den blir stående.

Bygget er gammelt, og det må påregnes flere vedlikeholds – og rehabiliteringsprosjekter de kommende årene. Samtidig har det vært gjennomført mye de siste årene som har ført til økt gjeld for byggeselskapet, og styret har derfor valgt å ikke igangsette for mange prosjekter av gangen. Styret har oppfordret aksjeeiere som har mulighet til det å betale ned egen del av fellesgjeld på IN-lånene våre. Mange har valgt å betale ned på fellesgjeld i løpet av 2025, og det er veldig bra. Vi oppfordrer flere til å gjøre det om man har mulighet. Det vil lønne seg for de fleste å heller øke eget boliglån for å betale fellesgjelden, ettersom rentene som oftest er bedre på personlige boliglån.

Det største rehabiliteringsprosjektet i 2025 har vært en helt nødvendig oppgradering av tak og takterrasse. Styret hentet inn tilbud fra tre leverandører, og bestemte å engasjere City Taktekking as til jobben. Takpappen og tremmegulvet er skiftet, tremmegulvet er bygget opp og jevnet ut med kraftigere bord, og et rekkverk er påsatt gesimsen for å øke høyden og dermed sikkerheten. Dermed kan et større område av terrassen brukes av beboerne. I tillegg ble det gjort en ekstra sikring vinteren 2026, etter at en beboer oppdaget at det var lett for barn å krabbe opp bak heishuset. Det ble også byttet varmekabel ved sluk, og reparert vannskader som ble oppdaget i murveggen ved noen av de øverste vinduene på veggen i hjørnet mellom A- og B-blokka.

I forbindelse med rehabiliteringen av takterrassen har det vært mye ekstra jobb for styret, med kontraktsmøter, befaringer med håndverkere og entreprenør, låneopptak og annen tilrettelegging.

Styret har tatt opp et lån i Obos-banken på ca 1,5 mill for utbedringen av takterrassen, og kostnadene holdt seg innenfor rammen av dette.

Varmeanlegget er av eldre dato, og styret hadde en befaring av anlegget med Obos Prosjekt i 2024, som da anbefalte utskifting av varmerør og radiatorer innen 3 – 5 år. Det kan derfor vente litt til med å igangsette dette. Styret minner om at radiatorene i leilighetene er den enkeltes ansvar. Ev bytte av radiatorer bør gjøres i perioden hvor anlegget ikke varmer. Ettersom det i følg Obos Prosjekt kan bli nødvendig å bytte samtlige radiatorer samtidig med varmerør, anbefales det å vente med utskifting av egne radiatorer til dette arbeidet igangsettes, dersom det ikke er helt nødvendig å skifte dem.

Fellesutgiftene ble økt med 10 % fra 01.01.2026 pga økte kostnader grunnet generelle prisøkninger, høyt rentenivå på lån, og økte låneutgifter ved utbedring av takterrassen.

Etter anbefaling fra Obos holdes den ordinære generalforsamlingen også i år digitalt. Styret tar imidlertid sikte på at det avholdes en dugnad i løpet av mai 2026 som også innebærer en sosial samling.

Styret minner om at det ikke er tillat å lagre eller sette igjen eiendeler i fellesarealene. Dette gjelder både loft, kjeller, trappeoppganger, utearealer og takterrasse. Det har det siste året vært mindre rot i kjeller og på loft enn tidligere, så det er veldig bra.

Det har også i 2025/26 tidvis vært et problem at folk parkerer uten parkeringsbevis, eller tar opp mer plass enn nødvendig på parkeringsplassen. Nye parkeringsbevis ble delt ut til alle i januar 2025, og alle beboere oppfordres til å bruke dem. Styret vurderer borttauing av biler uten bevis, og minner om at dersom du låner ut bevis til dine besøkende må du selv parkere på gata.

Styret minner om at det ikke er tillat å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Dette følges opp i henhold til vedtekter og borettslagsloven. Dette gjelder også kortidsutleie, hvor det er en lovmessig begrensning på maksimalt 30 dager utleie per år. Ta kontakt med styret på e-post til hammergata@styrerommet.no dersom du vil søke om utleie eller bruksoverlating.

AS HAMMERGATA BYGGESELSKAP
ORG.NR. 835452212, KLIENTNR. 5986

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	801 542	0	0	685 643
Innkrevde felleskostnader	2	1 793 964	2 598 786	2 684 000	1 907 528
Vaskeri	9	4 000	2 670	0	0
Andre inntekter	3	2 000	2 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 601 506**	**2 603 656**	**2 684 000**	**2 593 171**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	15	0	-40 277	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 585	-6 585	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-101 598	-96 955	-104 000	-108 680
Konsulenthonorar		-8 163	-2 208	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 702 752	-151 470	-125 000	-165 750
Forsikringer		-191 436	-167 038	-199 000	-221 320
Kommunale avgifter	8	-340 808	-313 907	-350 000	-367 700
Energi/fyring	10	-377 293	-420 243	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 213	-223 056	-244 000	-251 320
Andre driftskostnader	11	-132 852	-164 779	-180 000	-187 340
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 133 160**	**-1 654 977**	**-1 732 000**	**-1 852 440**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-531 654**	**948 679**	**952 000**	**740 731**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 472 637	260 158	0	0
DRIFTSRESULTAT		**940 983**	**1 208 837**	**952 000**	**740 731**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 619	26 244	0	0
Finanskostnader	13	-571 348	-612 067	-594 000	-528 480
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-543 729**	**-585 823**	**-594 000**	**-528 480**
ÅRSRESULTAT		**397 254**	**623 014**	**358 000**	**212 251**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		397 254	623 014		

AS HAMMERGATA BYGGESELSKAP
ORG.NR. 835452212, KLIENTNR. 5986

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	954 197	954 197
Tomt		82 973	82 973
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 037 171**	**1 037 171**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		70 654	49 160
Andre kortsiktige fordringer	16	9 304	3 418
Driftskonto OBOS-banken		676 539	600 178
Sparekonto OBOS-banken		241 453	233 315
SUM OMLØPSMIDLER		**997 950**	**886 072**
SUM EIENDELER		**2 035 121**	**1 923 242**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	132 000	132 000
Annen egenkapital	19	-7 412 210	-7 809 464
SUM EGENKAPITAL		**-7 280 210**	**-7 677 464**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	9 266 089	9 499 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 266 089**	**9 499 523**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 996	97 938
Påløpte renter		2 923	3 245
Påløpte avdrag		7 322	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 241**	**101 183**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 035 121**	**1 923 242**
Pantstillelse	21	17 011 245	15 511 245
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i As Hammergata Byggeselskap

Karina Thonander/s/ Bendix Jørgensen/s/ Anne Gjemdal/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til

borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Get Safe Brannsikker	34 164
Oppvarming/varmtvann	440 064
Felleskostnader	1 136 280
Bredbånd	34 164
Kabel-tv	149 292
Kapitalkostnader IN I	399 851
Kapitalkostnader IN II	405 378

Reg.kapitalkostnader IN I	-4 715
Reg.kapitalkostnader IN II	1 028
Fratrekk kapitalkostnader	-801 542
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 793 964**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 585
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 585**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 514 603
Drift/vedlikehold elektro	-16 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 476
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 868
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 739
Kostnader dugnader	-4 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 702 752**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-203 548
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-340 808**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	4 000
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**4 000**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-23 674
Fjernvarme	-353 620
SUM ENERGI / FYRING	**-377 293**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 527
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 586
Annet driftsmateriale	-2 457
Vaktmestertjenester	-25 750
Renhold ved firmaer	-42 234
Snørydding	-14 134
Andre driftskostnader	-21 620
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-2 204
Telefon, annet	-1 935
Bank- og kortgebyr	-2 442
Øreavrunding	6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 852**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	17 109
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 372
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 138
SUM FINANSINNTEKTER	**27 619**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-253 783
Pantegjeldsrenter	-291 675
Pantegjeldsrenter	-25 890
SUM FINANSKOSTNADER	**-571 348**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	954 197
SUM BYGNINGER	**954 197**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	181 250	
Avskrevet tidligere	-181 249	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	9 304

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 304**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	132 000
SUM AKSJEKAPITAL	**132 000**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 660 aksjer à kr 200.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-10 502 720
Egenkapital fra IN tidligere år	2 815 762
Egenkapital fraIN 2025	1 472 637
Reduksjon EK fra IN	-1 197 888
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 412 210**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, **2013**	-8 550 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 821 492	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	141 353	
Nedbetalt tidligere, IN	2 308 512	
Nedbetalt i år, IN	702 947	
		-3 575 696
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, **2021**	-5 950 128	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	363 351	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	114 731	
Nedbetalt tidligere, IN	507 250	
Nedbetalt i år, IN	769 690	
		-4 195 106

OBOS-banken AS

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 713	
		-1 495 287
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 266 089**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 266 089
Beregnede IN forpliktelser	3 090 511
TOTALT	**12 356 600**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	954 197
Tomt	82 973
TOTALT	**1 037 170**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZGME7-IUELW-VX1WV-D02J1-AV83F-XXCOX

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 08:11:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZGME7-IUELW-VX1WV-D02J1-AV83F-XXCOX

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlikehold og rehabilitering – AS Hammergaten byggeselskap

2026	Sikring takterrassen	Sikret "krabbekanter" på takterrassen for å hindre at man kan klatre opp på heishuset
2025	Rehabilitering av takterrassen	Lagt ny takpapp, nytt tremmegulv, nye beslag på gesimser og luftehatter, nytt rekkverk på gesimser, utbedring av sluk og nye varmekabler ved sluk – utført av City Taktekking as. Det ble også reparert vannskader i muren ved de øverste vinduene.
2025	Sikring mot skadedyr i kjeller	Anticimex har innstallert elektronisk rottefanger ute, og rottesensorer i kjeller, samt sikret alle sluk og ventiler mot yttervegg
2025	Oppmerking av parkeringsplasser	Parkeringsplassene ble merket opp på nytt sommeren 2025
2022	Bytte av glasstak oppgang A	Bytte av glasstak over oppgang A som var lekk. Innebar også oppgradering av øvre del av trappeoppgang
2022	Bytte av heis	Det ble installert ny heis i oppgang A
2021	Rehabilitering av balkonger	Rehabilitering av brannbalkonger på begge sider av oppgang B. Samtidig ble teglstein på fasade reparert på samme sider. I tillegg ble det gjort reparasjoner over dør til takterrasse og heisrom på taket
2021	Installasjon av 10 ladestasjoner for elbiler	Ladestasjoner driftes av Movel (Aneo Mobility fra 2025), og abonnement for lading tegnes via dem
2020	Callinganlegg	Installasjon av nytt callinganlegg
2019	Brannvarsling	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg med seriekoblede varslere i leiligheter og fellesareal med tilknytning til alarmsentral
2017	Vindusutskiftning	Utskiftning av vinduer, finansiert med lån på 2,1 millioner
2016	Etablering av lukket søppelskap	2 x avfall, 2 x papir
2015	Bunnrør og vannrør	Bunnrør (avløp) og vannrør (kaldtvann inn) som går mellom bygget og det kommunale nettet ble byttet, samt rehabilitering av kummer i bakgård
2014	Fjernvarmeanlegg	Installasjon av fjernvarmeanlegg og fjerning av oljefyr
2012	Vann- og avløpsrør	Utskifting av vann og avløpsrør
2012	Nye bad	Oppgradering av bad, etter våtromsnormen
2011	Varmtvannsberedere	Varmtvannsberedere er oppgradert
2010	Oppgradering brannsikkerhet	Oppgradering i alle leiligheter og fellesarealer.

2008-2011	Utskifting av innvendige dører	Dette er bekostet av den enkelte andelseier
2006	Innvendige dører	Utskifting av innvendige dører på loft og kjeller
2005	Rehabiliteringer	Rehab balkonger Rehab/oppussing av tak/takterrasse Maling av vinduer Noe fasaderehabilitering
2003	Opprusting av fyrrom	Automatisk regulering av brennere, nye pumper mm
2002	Ny varmtvannstank	Skifte av varmtvannstank i kjeller etter lekkasje
1999	Utearealer/oljetank	Opprusting av utearealene og utskifting av oljetank
1997	Vinduer/balkongdører	Utvendig vedlikehold av vinduer og balkongdører
1995	Oppganger	Oppussing av oppganger
1994	Ny fyrkjele	Sime 2R7
1993	Oppussing vaskekjeller	
1991	Ny heis installert	
1988 - 1991	Lagt nytt tak	

Protokoll til årsmøte 2026 for AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

Organisasjonsnummer: 835452212
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 12:00 til 15. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Karina Thonander er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen. Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reierson stiller som protokollvitner.

Styrets innstilling
Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reierson stiller som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Ness Johnsen og Stine Solberg Reierson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.

Styrets innstilling
Honoraret på kr 60 000 har ikke vært økt siden 2021, det har vært høy prisstigning og vesentlig mye mer å gjøre for styret ifbm takrehabiliteringen det siste året. Kr 80 000 er fortsatt noe under gjennomsnittet for styrearbeid i borettslag/sameier på vår størrelse, og styret mener det er på tide med en økning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 80.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og ett styremedlem skal velges for to år, og ett varamedlem skal velges for ett år.

Innstilling
Det sittende styret er innstilt på å fortsette en stund til. Vi opplever at styrearbeidet har fungert godt de senere årene, og at det er en fordel med kontinuitet i arbeidet. Ingen nye kandidater har meldt seg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karina Thonander (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karina Thonander

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bendix Jørgensen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bendix Jørgensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Skagestad (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Skagestad

VEDTEKTER FOR AS HAMMERGATENS BYGGESELSKAP

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Hammergatens Byggeselskap. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 132.000, fordelt på 660 aksjer á kr 200, fullt innbetalt og pålydende navn. Til hver aksje følger en og samme nummerert obligasjon.

Eier av aksjepost gis rett til bruk av tilhørende leilighet i selskapets eiendom.

Ingen kan eie mer enn en aksjepost med tilhørende bruksrett.

Flere personer kan eie aksje sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige aksjonæren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny aksjonær, vil aksjeselskapets forretningsfører beregne seg et gebyr av avhender eller den som erverver aksjen. Det skal også betales tilsvarende gebyr ved fremleie. Det kreves et gebyr for hvert personskifte på fremleietakersiden.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[1]

[1] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser[2] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling og styre[3]

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

---

[2] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trår i kraft.
[3] Reglene suppleres av aksjelovens Kap. 5 og 6.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn fire aksjer.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i 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.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

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

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst 10 dager igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt. Det kan i tillegg velges varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen 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. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

AS Hammergaten Byggeselskap

Husordensregler

Sist oppdatert 23.4.2024

Brannsikkerhet

Beboer er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av brannslukkingsutstyr, samt batterier til røykvarslere.

Musikk
Musikk skal ikke spilles så høyt at det generer naboer eller andre beboere i gården. Høy musikk er ikke tillatt mellom 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 09.00 på søn- og helligdager. Ved musikkøvelser skal man vise hensyn til naboene og holde øvelsene på tidspunkt som sjenerer minst mulig.

Støy
Banking, borring og tilsvarende støy i leilighetene er ikke tillatt etter kl. 21.00, samt på søn- og Helligdager. Ved oppussingsarbeider skal naboer varsles på forhånd, via Facebook, oppslag eller tilsvarende metode.

Balkonger
Banking eller lufting på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt. Balkonggulvene vaskes ved behov, og snøen tas bort. Blomsterkasser vannes med forsiktighet. Mating av fugler fra balkonger og vinduer er ikke tillatt.

Lading av biler og batterier
Lading av biler skal kun gjøres ved å benytte oppsatte ladestasjoner. Beboer tegner eget abonnement for dette, for tiden hos Movel.

Det er ikke tillatt å lade batterier til sykler, sparkesykler eller annet i fellesarealene. Ved lading av disse i leiligheter skal gjeldende forskrifter følges, og lading på natten skal unngås av hensyn til brannfare.

Søppel
Alt avfall skal sorteres i henhold til gjeldende kommunale retningslinjer og kastes **i** søppelskuret i Hammergata. Søppelsjaktene er stengt av og skal ikke benyttes. Store gjenstander skal fraktes til søppeldeponi og ikke settes ved siden av søppelskuret.
Store gjenstander skal derfor oppbevares i boden frem til dugnaden da gården bestiller egen kontainer.

Vaskerommene
Bruk av vaskemaskin og sentrifuge, samt vanntapping i vaskeriene må ikke finne sted før kl 07.00 og etter kl. 23.00. Vaskeriet benyttes etter vaskelisten. Vaskemaskinen må behandles med forsiktighet, og de oppsatte regler og oppslag må følges nøye. Enhver skade som oppstår ved uaktsom behandling må erstattes av den som forårsaker skaden. Vaskerom og maskiner etc, skal rengjøres etter bruk. Ved eventuelle feil på maskiner i vaskeriet plikter beboerne straks å gi beskjed til vaktmester/styret slik at feilen kan bli rettet så snart som mulig.

Private gjenstander skal ikke stå i vaskerommene.

Tørkeskap
Husk å slå av bryteren til tørkeskap etter bruk. Det må ikke henges for vått tøy i tørkeskapene , da det elektriske anlegget kan ødelegges. Klær skal fjernes fra kjelleren så snart det er tørt.

AS Hammergaten Byggeselskap

Taket
Det er ikke anledning til reservere taket for eksklusiv bruk. Bestemmelsene for støy gjelder også for taket. Opphold på taket er på eget ansvar.
Banking av matter på taket er ikke tillatt. Barn har kun adgang til taket dersom de er i følge med voksne. Døren til taket skal holdes låst så lenge ikke takterassen benyttes.
Grilling på taket er under ingen omstendighet tillatt på grunn av brannfaren.

Alle plikter å rydde etter hver bruk av taket. Dette inkluderer å fjerne søppel, sette møbler tilbake på plass, legge puter i kasse osv. Private gjenstander skal ikke settes på taket.

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge de ikke er til sjenanse for beboerne. Styret kan kreve at dyr blir fjernet hvis dyreholdet er til sjenanse for de andre beboerne.

Veggdyr
Hvis en beboer oppdager veggdyr i leiligheten må dette straks meldes til styret. Omkostninger i forbindelse med fjerning av dyrene bekostes av gården, så fremt forholdet ikke skyldes beboerens uaktsomhet.

Sentralvarmeanlegget
Anlegget må behandles med forsiktighet. Når fyringen starter om høsten må beboerne sørge for å lufte alle sine radiatorer slik at luftlommer forsvinner. Luftenøkkel kan kjøpes i jernvarehandel.

Det er beboers ansvar å vedlikeholde og ved behov skifte radiatorer i leilighetene.

Innvendig vedlikehold
Utgifter i forbindelse med innvendig vedlikehold dekkes av beboerne. Vær oppmerksom på at rørleggeroppdrag og arbeider i forbindelse med elektriske anlegg skal utføres av autoriserte håndverkere, i henhold til gjeldende bestemmelser.
Vedvarende sus i røropplegget skal straks meldes til styret.

Kjeller
Kjellerdørene skal alltid være låst og lyset slukket. Det er ikke tillatt å sette sykler eller andre gjenstander utenfor bodene eller i kjellergangene.

Loft
Loftsdørene skal alltid være låst og lyset slått av. På grunn av brannforskriftene er det er ikke tillatt å sette gjenstander i loftsgangen eller utenfor bodene.

Heisen
Heisen er en personheis og frakting av varer må gjøres slik at heisen ikke tar skade. Ved feil på heisen skal dette meldes til styret. Alarmtelefonen i heisen skal kun brukes når personer ikke kommer ut av heisen. Gården må betale for eventuelle falske utrykninger og misbruk vil derfor bli belastet den enkelte. All bruk av denne telefonen kan bli registrert.

Grøntanlegg
Beboerne må være behjelpelige med å ta vare på grønntanleggene. Vaktmester er ansvarlig for vedlikehold, herunder og plenklipp. Det er ikke tillatt å kaste mat
til fuglene eller mate dyr på plenen.

AS Hammergaten Byggeselskap

Trapper og korridorer
Lufting av leilighetene må ikke utføres til oppgangene. Skade utover vanlig slitasje betales av den som er skyld i skaden.
Barnevogner kan plasseres under trappen ved postkassene i oppgang B og under trappen i 1. etage i oppgang A.

Parkering
Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som fordeles etter først-til-mølla prinsippet. Biler skal plasseres på oppmerkede plasser. Parkeringsbevis utstedes av styret.
Parkeringsbevisene er forbeholdt beboere. Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate parkeringsbevis til øvrige utover kortvarige besøk. Dette er heller ikke tillatt ved korttidsutleie.

Kjøretøy parkert i strid med ovennevnte kan fjernes, kostnad belastes eier av kjøretøy. Tilsvarende gjelder hensatte biler som ikke er i bruk.

Sykkelstativ
Sykler skal plasseres i sykkelstativene ute, eller på eget område i kjelleren i oppg. B. Området skal ikke brukes som lagerplass. Sykler som ikke brukes skal plasseres inne i bodene.

Oppslagstavle
Oppslagstavlene i oppgangene disponeres av selskapets styre.

Røyking
Røyking er ikke tillatt i heisen, på loftet, kjelleren og i oppganger. Ulovlige rusmidler er ikke tillatt i Hammergata 18.

Adgang til leilighetene
Ved besiktigelse fra forsikringsselskap har styret/forsikringsselskap rett til adgang til leiligheten. Styret har også rett til å ta seg inn i leiligheten i alle tilfeller hvor det antas nødvendig for å forebygge eller innskrenke skader på eiendommen.

Markiser
Ta kontakt med styret hvis det planlegges å anskaffe markise, da det finnes retningslinjer for dette mht. mønster og farge.

Dører
Ta kontakt med styret hvis det planlegges å bytte ut inngangsdør til leiligheten, da det finnes retningslinjer for dette mht. type og utseende.

Alminnelige bestemmelser.
Beboerne er ansvarlig for enhver skade som forårsakes av dem selv og deres besøkende. Blir ruter knust i leiligheter, påligger det beboerne snarest å sette inn ny rute for egen regning.
Forøvrig gjelder som fast prinsipp at beboerne dekker innvendig vedlikehold mens gården dekker utvendig vedlikehold samt fellesområder.
Om beboerne oppdager større skader eller feil som kan få konsekvenser for gården eller andre beboere, skal dette meldes til styret.
Utgangsdører skal holdes stengt hele døgnet.

Klager
Eventuelle klager sendes skriftlig til styret.
For å bevare et godt forhold mellom beboerne og et hyggelig bomiljø, henstilles det til beboerne at de til enhver tid opptrer så hensynsfult som mulig overfor hverandre og viser respekt for de bestemmelser som til enhver tid gjelder.

A N M E L D E L S E . N.D. 693/36

6 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 1 B - Hammergaten.

Innlevert 3.april 1936. Attestert 17/5-36

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4.april 1936.

Byggesaksarkivet

D[illegible] j. nr.
[illegible]

Rep. chefen [illegible]
mott 14 APR 1936

AEM/MT

Hammergaten 1B
Bygn.chefens eksp.av 3/4-36

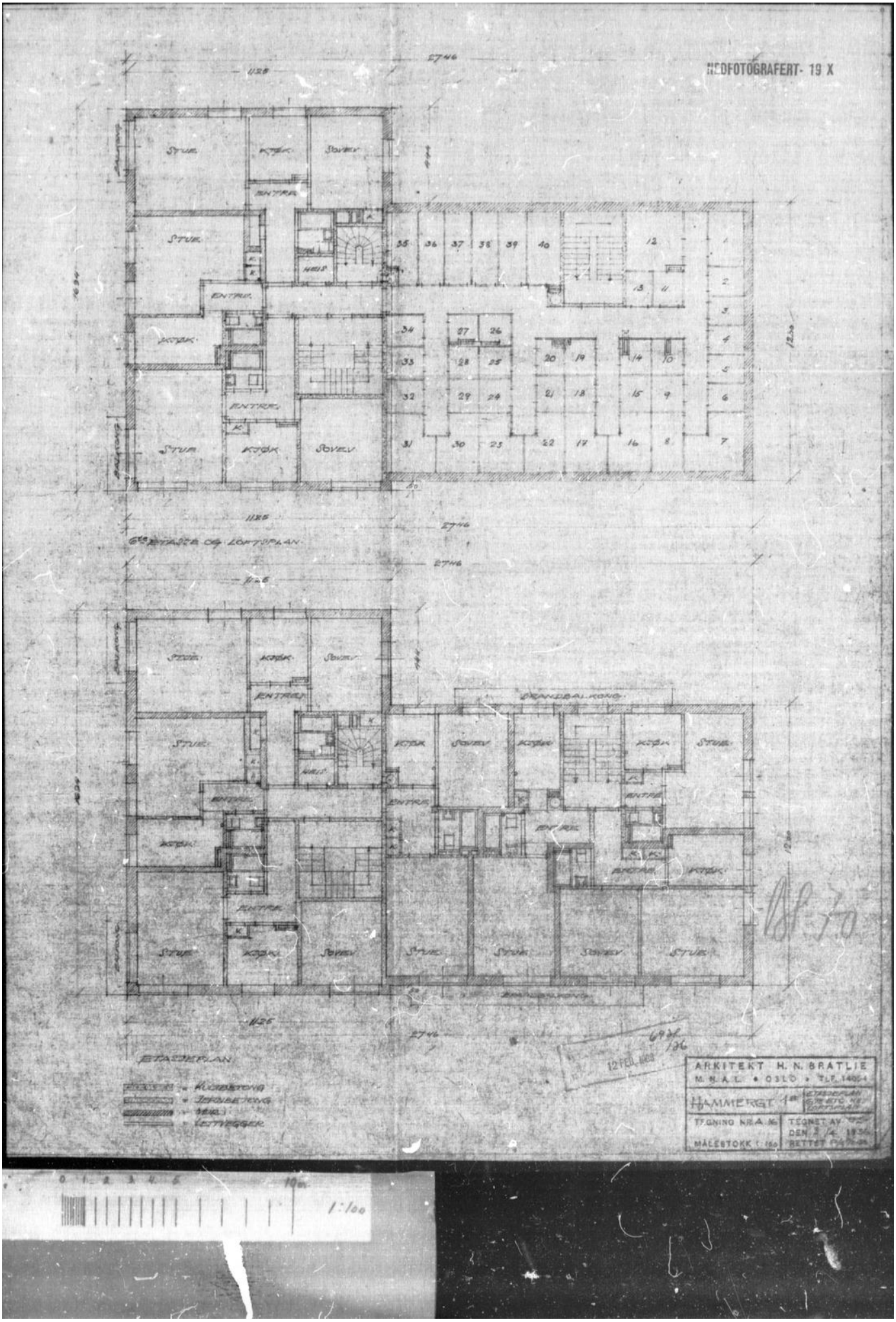
Sendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger for største delens vedkommende på et restareal av grunnen nr. 1B Hammergaten, hvis grenser er vist med grönne linjer på situasjonsplanen Bl.L.

En mindre del av bebyggelsen ligger på det brunt skraverte grunnstykke a-b-c-d-e, som har matr.nr.1C Hammergaten. Grunnstykket eies av kommunen og må erhverves.

Tomten bör såvidt mulig arronderes til gjeldende nyregulering for ströket. (mot nord)

Det gult skraverte parti er dele av kommunens grunn nr. 1C Hammergaten [illegible] 161 Parkdalsveien hvilken siste del nu


REDFOTOGRAFERT- 19 X
STUE
KJØK
SOVEV
ENTRE
HALL
BADEROM
2746
1126
6TE ETASJE OG LOFTSPLAN
ETASJEPLAN
BRANDBALKONG
= KLOSSTEIN
= TØMRE TØMRE
= MUR
= LETTVEGGER
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TLF. 14064
HAMMERGT. 1
TEGNET AV
DEN
MÅLESTOKK 1:100
1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bademiljø-Experten AS
Østensjøveien 16
0661 OSLO

Dato: 10.12.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201206484-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Olav Langhammer Malkomsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAMMERGATA 18	Eiendom:	221/93
Tiltakshaver:	AS Hammergaten Byggeselskap ved Victoria Utheim	Adresse:	Hammergata 18, 0465 OSLO
Søker:	Bademiljø-Experten AS	Adresse:	Østensjøveien 16, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAMMERGATA 18

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.12.2012.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2012 av:

Olav Langhammer Malkomsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: AS Hammergaten Byggeselskap ved Victoria Utheim, Hammergata 18, 0465 OSLO, victoria.utheim@hotmail.com

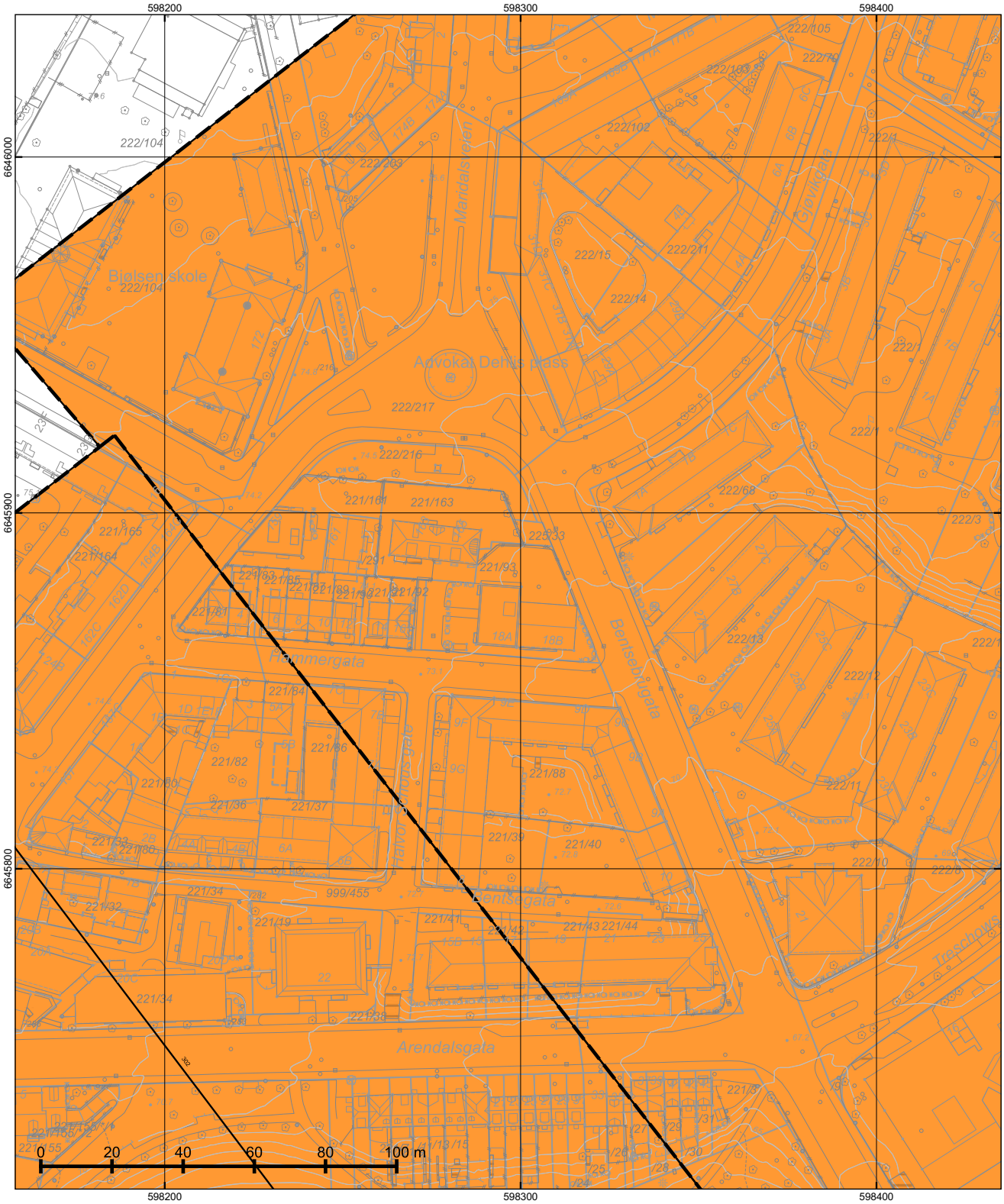
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

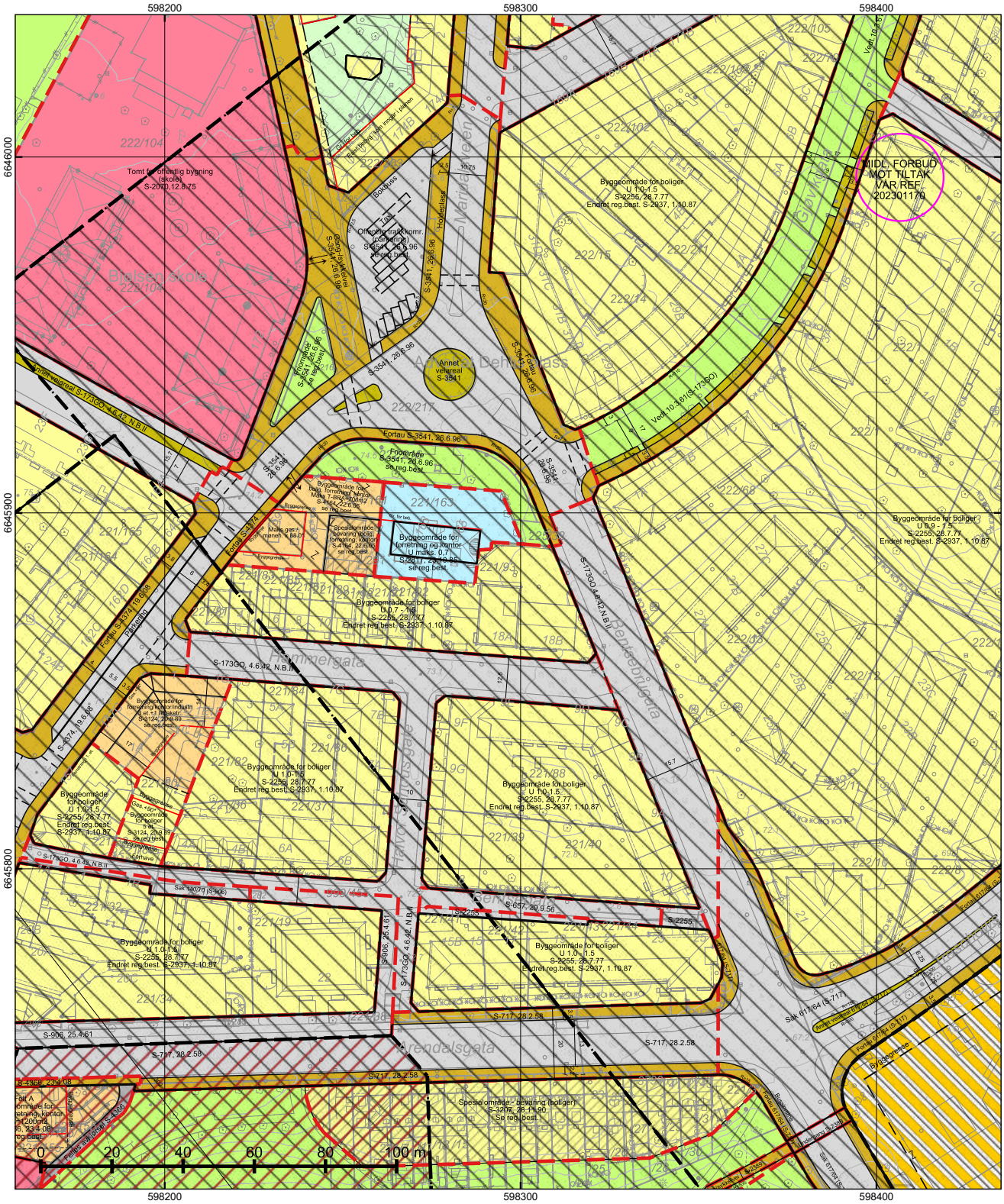
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

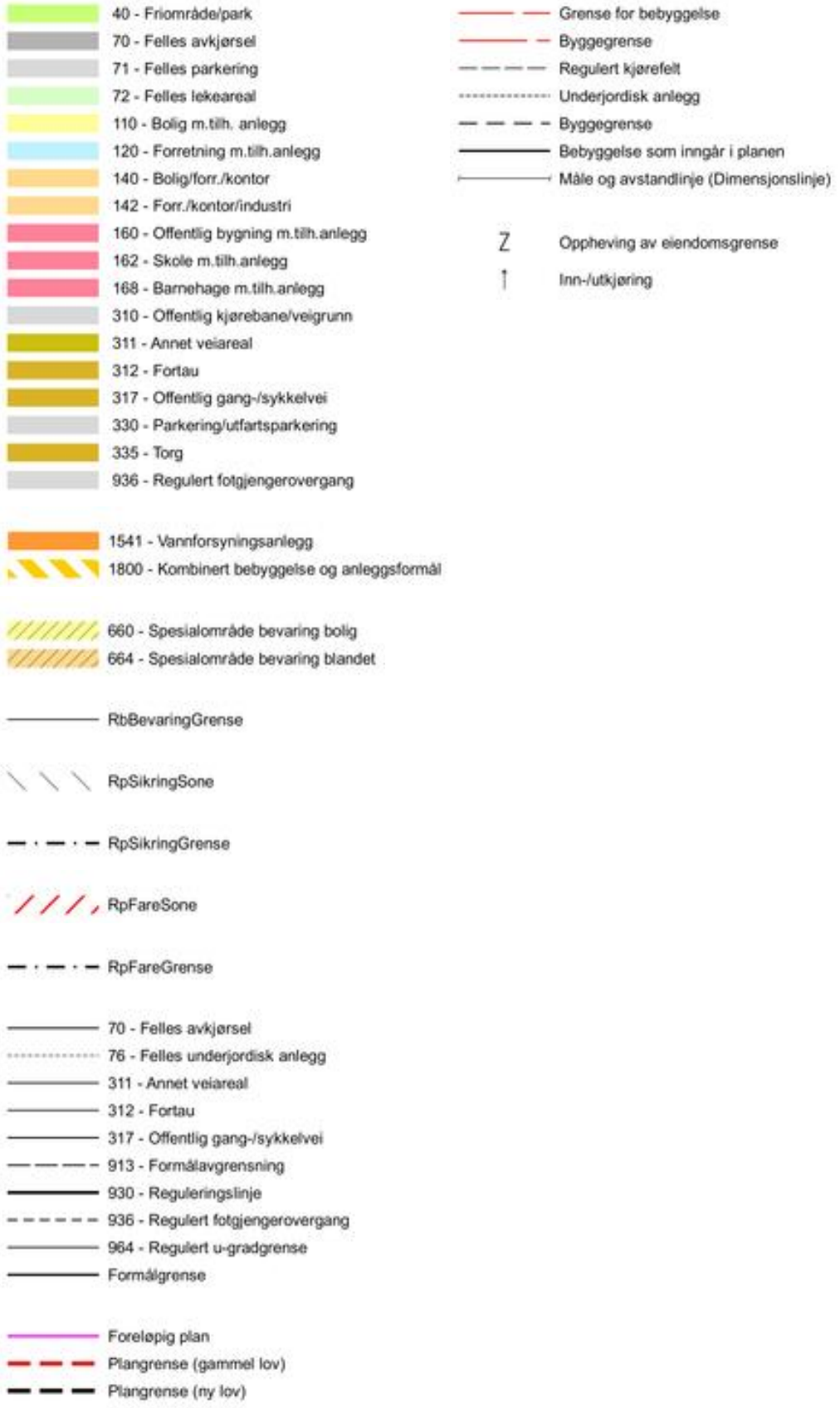
PlottID/Best.nr: 164992/ 86542686
Adresse: Hammergata 18
Gnr/Bnr: 221/93
Deres ref.:
Kommentar:

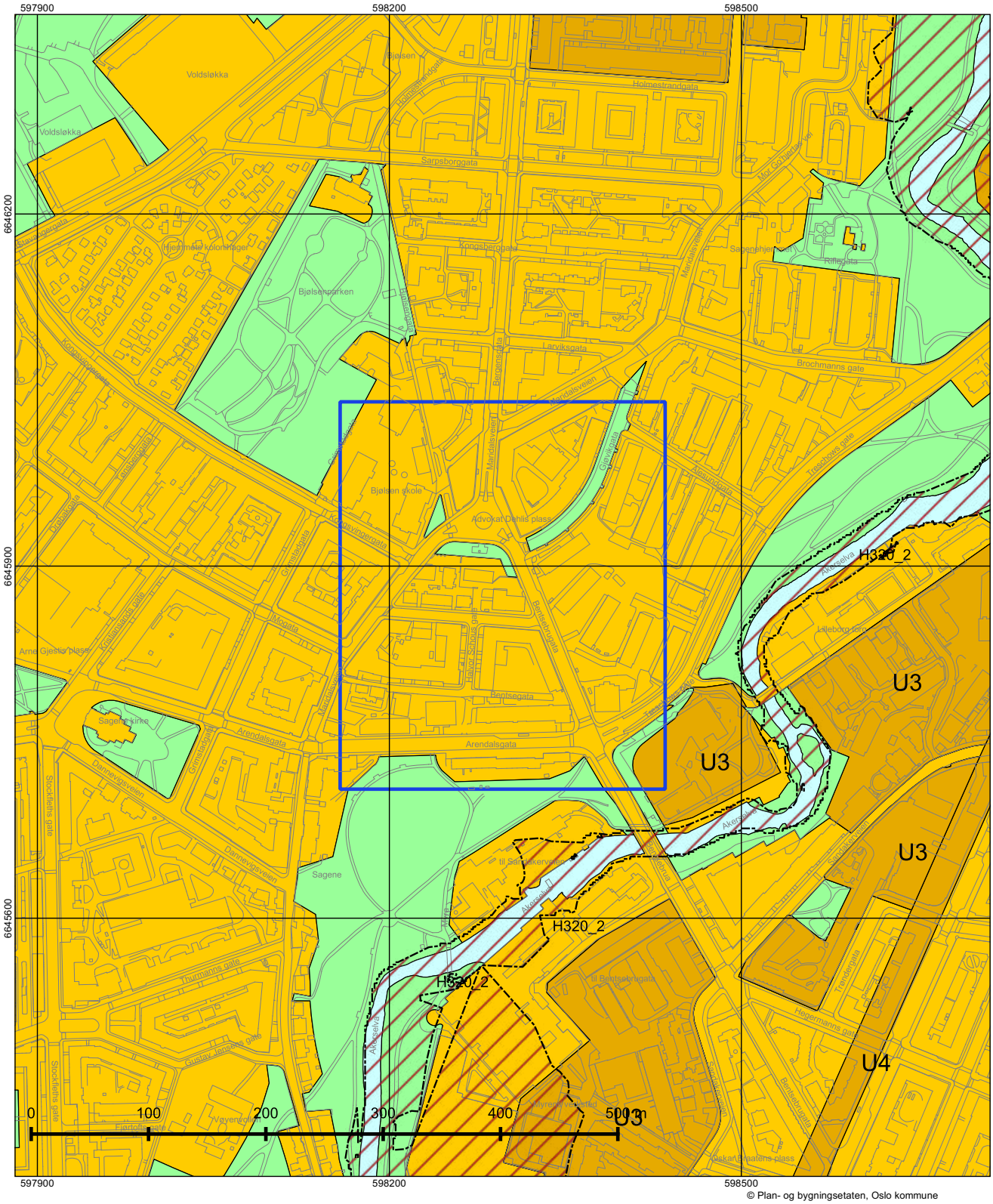
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598200
598300
598400
6646000
6645900
6645800
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VAR REF. 202301170
Tomt for offentlig bygning (skolen) S-2070,12.8.75
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.9 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 10.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164992/86542686
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

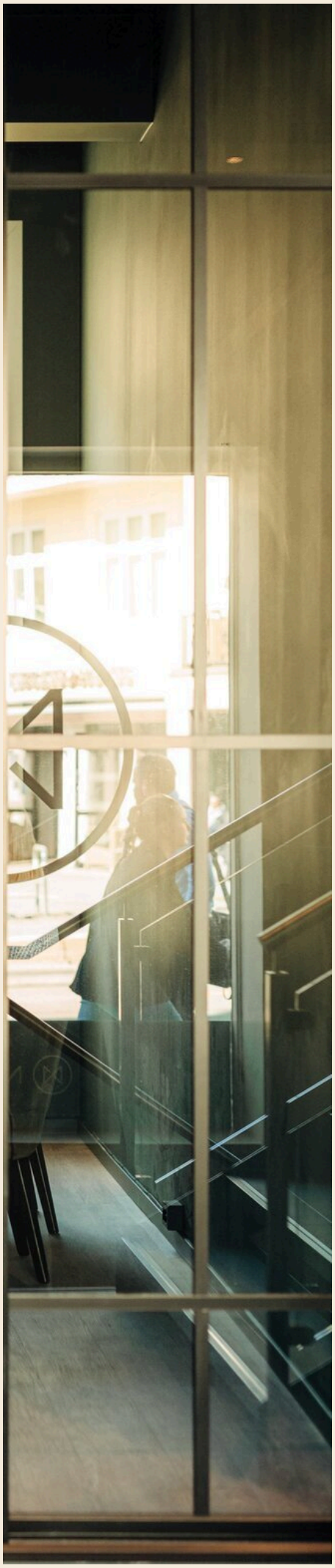


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 36-0299/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Hammergata 18B, 0465 OSLO

Matrikkel: Gnr 221, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bislett **Saksbehandler:** Henrik Carlyle **Telefon:** 468 56 489 **E-post:** h.carlyle@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489