NORDVIK

Hammerfestgata 2D

1 soverom | 51 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hammerfestgata 2D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og arealeffektiv 2-roms vendt mot rolig og idyllisk bakgård. Solrik sydvestvendt balkong. Rolig beliggenhet

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**7 815,-**
Totalpris	**5 354 517,-**
Fellesgjeld	**96 702,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 020,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Hammerfestgata 2D!

En lys og pen 2-roms andelsleilighet beliggende svært sentralt, men samtidig rolig og tilbaketrukket. Leiligheten vender i sin helhet mot en koselig bakgård med frodige grøntområder - en sjeldenhet midt i byen!

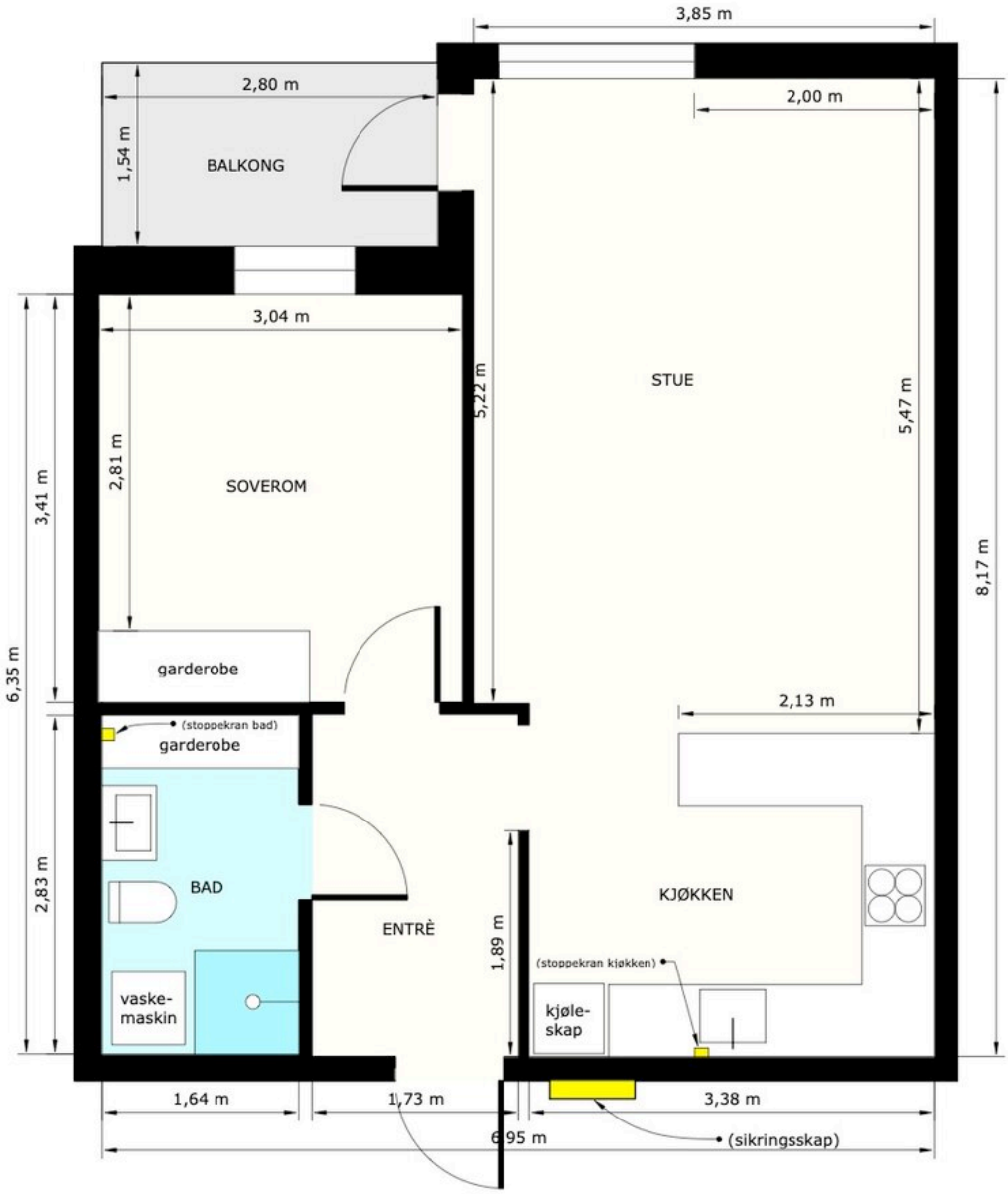
Innvendig har boligen en arealeffektiv planløsning og består av følgende: entré, stue med åpen løsning mot kjøkken, bad og soverom. Det er utgang til en nydelig balkong på 4 kvm som vender mot sydvest.

- Solrik sydvestvendt balkong
- Lekkert kjøkken i åpen løsning
- Delikat, flislagt bad
- Loftsbod (7 kvm)
- Rolig og etterspurt beliggenhet
- Varmtvann inkl.
- Store vindusflater som gir mye naturlig lys
- Hele leiligheten vender mot stille bakgård
- Garasjeplasser i borettslaget
- Nydelig bakgård
- Lave omkostninger

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

HAMMERFESTGATA 2D
4.ETG



GARP EIENDOM

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









































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
8-0178/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hammerfestgata 2D, 0565 OSLO
Gnr 227, bnr 208, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 30 i Borettslaget Hammerfestgata, org.nr. 950132477

Selger
Carina Røren Husmoen

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
96 702,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 346 702,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 725,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 815,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 315,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 354 517,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 364 017,- (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
1986

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm. Adgang til 4 kvm balkong fra stuen

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod i fellesareal
Total BRA: 7 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder: Entrè, stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom og bad. Takhøyden er målt til 236 cm i stuen.

Standard
Stue: Klikkvinyl på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

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

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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
TG2 pga alder

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2 pga behov for lekkasjesikring

Kjøkken - Avtrekk:
TG2 pga kullfiltervifte

Avløpsrør:
TG2 pga alder

Vannledninger:
TG2 pga alder

Våtrom - Overflater:
TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2 pga alder

Våtrom - Ventilasjon:
TG2 pga manglende tilluft til rommet

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
Felles varmtvann

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Det er garasjeanlegg i borettslaget. Mulighet for intern garasjeleie ved tilgjengelighet. Det er eier av plassene som selv leier ut. Garasjeanlegget har ladekontakter for el-bil.
Parkering på borettslagets område er kun tillatt i garasjeanlegget for de som disponerer garasjeplass.
Parkering er kun tillatt innenfor tildelt, oppmerket plass.
Framleie av garasjeplass må meddeles styret.
Garasjeplass kan kun selges til andelseiere i borettslaget.
Salget skal registreres hos borettslagets forretningsfører.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: I 2023 byttet Hermes VVS AS dusjdører, dusjarmatur, servantskap og servant på badet. I 2026 ble fliser i dusjsonen byttet ut av flislegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ble ikke oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2009. Bad og Membran AS la membranen og Skavern flis og mur la flisene. Det ble også lagt varmekabler.

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: Brandbu Byggservice AS reparerte råte på tak over C og D balkongene, samt monterte nye takrenner.

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: Alt elektrisk innhold i sikringsskapet ble skiftet ut av Elektro Ide AS i

2010.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er el-billadere i kjellergarasjen, men jeg er ikke kjent med når arbeidet ble utført eller av hvem.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt, leiligheten ligger i 4. etg.

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

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ved generalforsamlingen 05.05.2026 skal det stemmes over om vinduer og balkongdører skal byttes. Dersom forslaget vedtas vil det føre til økning av felleskostandene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Erik Bjerved Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er forblendet med teglstein.Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4260 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 020,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 4 177,00
Lån 1 - Akonto renter 397,73
Lån 1 - Akonto avdrag 444,56

De ordinære felleskostnadene inkluderer renter og

avdrag på lån 2, varmtvann, vaktmestertjenester, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 280 556,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 122 225,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd via Telia kr 679,- pr mnd faktureres utenom felleskostnadene for leiligheten.
Det er opp til kjøper å inngå avtale med tjenesteyter.

Borettslaget

Om borettslaget
Hammerfestgata Borettslag består av 34 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 132 477, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med adresse Hammerfestgata 2. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning.

Bytte vinduer og verandadører
Bakgrunn
Verandadører og vinduer i borettslaget er fra bygningene ble oppført i 1985/1986. Dvs. de er 40 år gamle. Vi vet at mange vinduer, vinduskarmer og verandadører har skader, og en del ikke lar seg åpne eller lukke skikkelig. Vi vet også at mange av leilighetene har problemer med dårlig inneklima. 40 år er også godt over estimert levetid på vinduer. Moderne vinduer kan også leveres med lufteslisse som øker friskluftsinntaket og vil føre til et forbedret inneklima. Dette har vært en gjentakende sak som har vært oppe til behandling i styret over flere år. Jobben med å bytte vinduer og verandadører er såpass omfattende at styret mener det kreves en ekstern partner til å bistå med prosjektering, kontrahering og oppfølging i tillegg til entreprenøren som faktisk vil ha ansvaret for å gjennomføre jobben.

Økonomi
Styret har innhentet tilbud på prosjektbistand fra OBOS Prosjekt. Deler av jobben er priset med fastpris, mens andre deler av jobben er priset per time. Det er derfor vanskelig å legge frem en konkret pris for prosjekteringen, men ut fra tilbudet og omfanget regner vi med at prosjektbistand vil koste et sted rundt 150 000 kroner. Vi fikk også et tilbud på bytte av samtlige vinduer og dører i 2024. Dette tilbudet var på ca 3 500 000 kroner for hele jobben (utenom prosjektbistand). Dette tilbudet er naturlig nok ikke gyldig lenger. Både Enova og Oslo kommune har støtteordninger der vi kan søke om å få dekket deler av kostnadene – hhv. 25% og 20% - avhengig av energibesparelsen og størrelsen på investeringen. Før forprosjektet er startet er det vanskelig å si noe nøyaktig om mulighetene til å kvalifisere til støtte, og evt. hvilke støtteordninger prosjektet kan komme inn under. I forbindelse med prosjekteringen vil det selvsagt hentes inn flere tilbud, og konkret hvilke støtteordninger vi kan søke om og forvente å få godkjent, så overstående er kun ment som et estimat for å ha som bakgrunn for vedtakene under. Per 1. januar 2026 har borettslaget en fellesgjeld på ca 4 000 000 kroner, og omløpsmidler på ca 275 000 kroner. Det vil altså være nødvendig med en betraktelig økning av gjelden for å finansiere bytte av vinduer og verandadører. Borettslaget har månedlige lånekostnader på ca 45 000 kroner (renter + avdrag) med 5.49% rente. Et låneopptak på 4 000 000 over 25 år med samme rente vil trolig gi økte utgifter på ca 22 000/mnd. Med dagens felleskostnader anser styret denne gjeldsøkningen som håndterbar, men det vil kreve jevnlig husleieøkninger for å holde tritt med prisstigning og eventuell renteoppgang.
Vedtak på årets generalforsamling
Styret gis fullmakt til å igangsette prosjektering for å bytte alle vinduer og verandadører. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån innenfor en ramme på 4 000 000 kr for å finansiere bytte av alle vinduer og verandadører. Hvis beløpet overskrider 4 000 000 kr, skal dette behandles på et ekstraordinært årsmøte.

Maling og oppussing av oppgangene
Bakgrunn
Mange av oppgangene begynner å bli svært slitt, spesielt en del vegger og rekkverk. Styret har derfor innhentet f lere tilbud på oppussing av alle 4 oppganger. Oppussingen inkluderer pussing og maling av rekkverk, vegger og tak, inkludert undersiden av trapper mm. Begge tilbudene estimerer en tidsbruk på minimum 5-6 uker totalt for å gjennomføre jobben.
Økonomi
Prisene vi har mottatt varierer noe, men et estimat på ca 500 000 kroner er utgangspunkt for budsjettet. Ref. Forslag 1 er dette ikke mulig å finansiere uten økt låneopptak.
Vedtak på årets generalforsamling
Styret gis fullmakt til å velge leverandør og gjennomføre oppussing av alle oppgangene. Styret gis fullmakt til å ta

opp nødvendig lån for å finansiere oppussing av alle oppgangene.

Økning av felleskostnader
Vedtak på årets generalforsamling
Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene med 10% i 2026, og i takt med renter og prisstigning de kommende årene.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 96 702,-pr. 14.04.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207365815
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 3 448 966,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208067222
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 413 773,00
Innfrielsesdato: 30.11.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vinduer og verandadører i borettslaget er vedtatt skiftet ut, samt at oppganger skal pusses opp. Det må påregnes økt andel gjeld og økte felleskostnader for andelen i denne forbindelse.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon.

OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207365815
Restsaldo: 86 492,06
Kapitalkostnader: 831,39
IN-avtale: Ja

OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208067222
Restsaldo: 10 210,04
Kapitalkostnader: 345,01
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 702,10,-, pr. dags dato.
Vinduer og verandadører i borettslaget er vedtatt skiftet ut, samt at oppganger skal pusses opp. I den forbindelse vil det tas opp felles gjeld. Det må påregnes økt andel gjeld og økte felleskostnader for andelen i denne forbindelse.

Fellesformue
Kr 7 601,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskuddpå kroner 436 650. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 142 976. Komplet regnskap og budsjett følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold
Det er tillatt med hund og katt i borettslaget. Styret skal underrettes ved anskaffelse.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83518456

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 298 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, trær, beplantning, bord og benker, lekearealer og asfalterte veier med mer. Felles sykkelparkering i utvendig bod, med plass til opptil 18 sykler.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne boligen ligger vakkert til på Rodeløkka, et av Oslos mest sjarmerende og historiske områder. Her finner du omkring hundre vakre trehus, hovedsakelig oppført i siste halvdel av 1800-tallet. Store deler av området er vernet og står oppført på Byantikvarens gule liste, noe som gir nabolaget en særegen og autentisk atmosfære. Området preges av ro og grønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt byen har å by på.

Like i nærheten ligger Carl Berners Plass med Carl Berner Torg. Her ligger Coop Mega, Kaffebrenneriet, blomsterforretninger og apotek. I nærheten ligger også Carl Berner Passasjen, et flott vernet teglsteinsbygg med et variert utvalg butikker og servicetilbud, blant annet Vinmonopolet. For den treningsglade ligger flere treningssentre i umiddelbar nærhet.

Rosenhoff og Hasle er nabolag i umiddelbar nærhet, og her finnes et godt utvalg restauranter, barer og butikker. I tillegg er det kort vei til populære Grünerløkka med sitt rike kulturliv, mange spisesteder, parker og butikker.

For den som setter pris på natur og rekreasjon, er det mange fine turområder i nærheten. Akerselva med sin vakre elvepromenade strekker seg fra Maridalen til Bjørvika og byr på flotte tur- og joggeløyper. I tillegg finner du parker som Torshovdalen, Ola Narr, Sofienbergparken, Tøyenparken, Olaf Ryes plass, Birkelunden og Botanisk Hage like i nærheten.

Rodeløkka kombinerer småbysjarm med sentral beliggenhet - perfekt for deg som ønsker å bo urbant, men samtidig i rolige og grønne omgivelser.

Området har også et svært godt kollektivtilbud med både trikk, buss og T-bane i gangavstand. T-bane linje 5 stopper på Carl Berner og går gjennom hele Oslo sentrum. Fra Carl Berners plass går også trikk 17 og busslinjene 20, 21, 28, 33, 120, 345, 435 og flybussen. På Rosenhoff har du tilgang til busslinjene 31, 31E, 33, 380, 390, 390E og 390N - noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.12.1992.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

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

Regulerings- og arealplaner
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 bygeområde for boliger ihht. reguleringsplan S-3026. Deler av borettslagets eiendom er regulert til fellesareal for lekeplass For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker

Trondheimsveien 84-86 - dispensasjon fra reguleringsplanens boligformål, bruksendring til leilighetshotell
Saksnummer 2025/21487 - Byggesak
Mottatt sak 11.11.2025
Status Under behandling
Det er søkt om dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 for bruksendring av eiendommen Trondheimsveien 84–86 fra reguleringsplanens boligformål «bolig, forretning og bevertning» til leilighetshotell (appartementshotell).
Det søkes om dispensasjon utenom byggesak. Det vil sendes inn søknad om bruksendring dersom dispensasjon innvilges.
Dispensasjonen gjelder andre til sjette etasje, samt deler av kjeller. Bruken det søkes om er til leilighetshotell, med selvstendige boenheter (kjøkken, bad, oppholdsrom) i 2. etasje og oppover. Det vil ikke være faste arbeidsplasser, kun daglig renholdstjeneste med tilgang til garderobe og toaletter i kjeller.
Det vil også være varemottak i parkeringskjeller med nedkjøring fra Trondheimsveien. Her vil det også være HC-plasser. Det trengs ikke å gjøres bygningsmessige tilpasninger. Leilighetene er allerede godkjent og bygget med tilstrekkelig oppgradering av universell utforming og brannsikkerhet, og tilfredsstiller kravene til hotell, med

brannklasse 6.
Samme eiendommen er det registrert en mulig ulovlighetssak, der det fremkommer at eiendommen allerede er tatt i bruk som leilighetshotell. Se saksnr. 2025/10798 for ytterligere informasjon.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel

301/227/208/4:
17.06.1924 - Dokumentnr: 993804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 227 bnr 1.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1924 - Dokumentnr: 993806 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 227 bnr 1.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1983 - Dokumentnr: 511785 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 227 bnr 1.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1984 - Dokumentnr: 57681 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra gnr 227 bnr 458.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1986 - Dokumentnr: 56866 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:208
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1986 - Dokumentnr: 56867 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2536/3742
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Legalpant
Borettslaget 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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 833,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 151 133,- 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 20. mai 2026

Megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Hammerfestgata 2D

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**8 min**
451 elever, 23 klasser	0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**12 min**
538 elever, 23 klasser	1 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**12 min**
203 elever, 13 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**5 min**
431 elever, 30 klasser	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**17 min**
498 elever, 30 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	**12 min**
Foss videregående skole	**16 min**
600 elever, 20 klasser	1.3 km

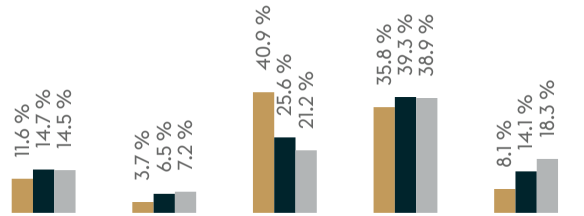
Offentlig transport

Sofienberg	**3 min**
Linje 17	0.2 km
Carl Berners plass i Christian...	**4 min**
Totalt 6 ulike linjer	0.3 km
Carl Berners plass	**6 min**
Linje 5	0.4 km
Tøyen stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	**6 min**
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Barnehager

Hammerfestgata barnehage (1-5 ...	**2 min**
58 barn	0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	**4 min**
63 barn	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (0-...	**5 min**
109 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienberg ungdomsskole	5 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	3 min
SATS Carl Berner	8 min

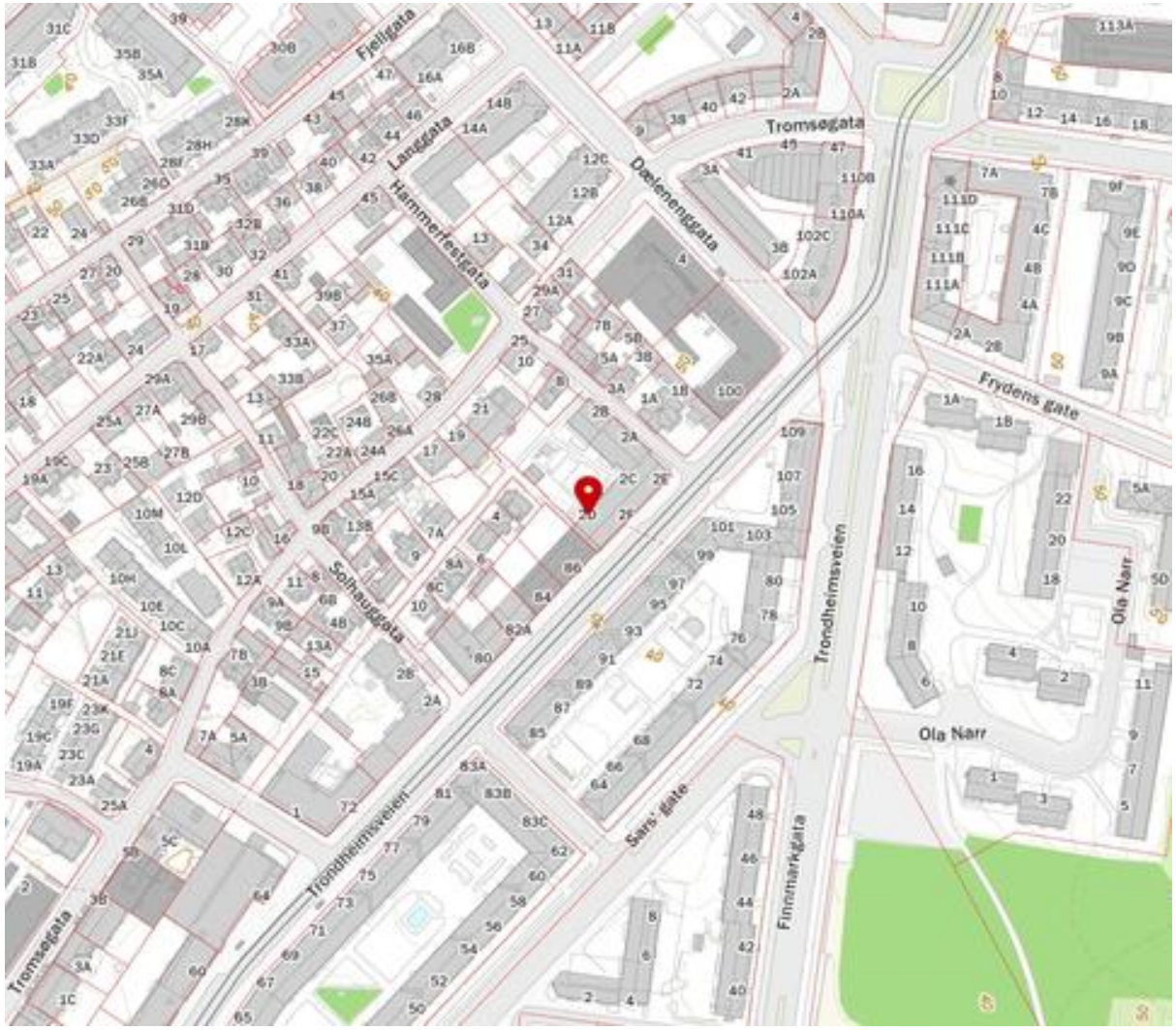
«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Hammerfestgata 2D 0565 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1986
BRA:	58 m^2
BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	8.5.2026 (Gyldig til 8.5.2027)

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 227 BNR: 208 SNR: 4

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Hammerfestgata 2D
0565 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42121

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga manglende tilluft til rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 7.83 meter, og rekkverket er målt til 93 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2026

Rapportdato
8.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Carina Røren Husmoen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hammerfestgata 2D, 0565 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	227	Bruksnr:	208	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1986**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985.

Innhold

4. etasje

Stue: Klikkvinyl på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for

vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**7**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**7** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
4. etasje	**51**	**51** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**4**
Totalt m²	**58**	**51**	**7**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Loftsbod på ca 7 kvm. Eget skap i felles rom i 1.etg.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 236 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Tregulv lagt på betongunderlag.
Rekkverk av trevirke.
Gulvet har avrenning i front.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Kjøkkeninnredning med slette fronter og eikelaminert benkeplate med sponkjerne med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 7.83 meter, og rekkverket er målt til 93 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av badet i 2009.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekraner til kjøkken er montert under kjøkkenbenk.
Stoppekran til badet er plassert bak ved garderoben på badet.

Røropplegget har ikke lekkasjesikring og med tanke på alderen vil det være behov for oppgradering på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Stoppekraner har behov for vedlikehold.
Konsekvens: Stopping av vann blir vanskeligere om det oppstår lekkasje.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

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

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.
Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp 2009. Løse fliser i dusjsonen ble skiftet i 2026.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

(TG2) BOM I FLIS:
Enkelte fliser har bomlyd. Tidligere løse fliser i dusjsonen ble skiftet i 2026.

(TG2) FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

(TG2) Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Kostnadsoverslag baserer seg på lokal utbedring av forholdet. Total rehabilitering av badet vil koste mer enn dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membran på gulv og vegger har en forventet levetid på ca 20-25 år, og membranen har utløpt mer enn 50% av forventet levetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett innen 5-10 år for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Dette kan f.eks gjøres ved å kappe døren ca 20 mm i bunn.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Carina Røren Husmoen	9578-5997-4-2191846	2026-05-20 15:11:42

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
8-0178/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hammerfestgata 2D, 0565 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Carina Røren Husmoen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2019

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: 83518456
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: I 2023 byttet Hermes VVS AS dusjdører, dusjarmatur, servantskap og servant på badet. I 2026 ble fliser i dusjsonen byttet ut av flislegger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble ikke oppgradert.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2009. Bad og Membran AS la membranen og Skavern flis og mur la flisene. Det ble også lagt varmekabler.

---

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: Brandbu Byggservice AS reparerte råte på tak over C og D balkongene, samt monterte nye takrenner.

---

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: Alt elektrisk innhold i sikringsskapet ble skiftet ut av Elektro Ide AS i 2010.

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: Det er el-billadere i kjellergarasjen, men jeg er ikke kjent med når arbeidet ble utført eller av hvem.

---

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

Nei

---

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt, leiligheten ligger i 4. etg.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

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, 2026.

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Ved generalforsamlingen 05.05.2026 skal det stemmes over om vinduer og balkongdører skal byttes. Dersom forslaget vedtas vil det føre til økning av felleskostandene.

---

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: 8-0178/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Carina Røren Husmoen	**2026-05-20**

Identifikasjon

Carina Røren Husmoen

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

enova

Energiattest



Adresse **Hammerfestgata 2D, 0565 OSLO**	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286949**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80992297**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 668 kWh**



Hammerfestgata 2D, 0565 OSLO

Detaljering

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

Hammerfestgata 2D, 0565 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Myhre
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0178/26 . Vår ref.: 5027-1-402 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	HAMMERFESTGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950132477
Andelseier:	Husmoen, Carina Røren
Medeier:	Røren, Roger
Leilighetsnummer:	402
Adresse:	Hammerfestgata 2 D, 0565 OSLO
Andelsnummer:	30
Gnr.	227
Bnr.	208
Borettsinnskudd:	Kr. 216 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83518456.
- 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.
- 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.

Styret ønsker kopi av kjøpekontrakt. Vi ber om at megler sender oss kjøpekontrakten sammen med melding om salg. Det følger garasje med noen leiligheter. Dersom denne skal følge boligen ved salg, må dette fremkomme av eierskiftemeldingen. Mulighet for leie av parkeringsplass ved henvendelse til styret. Borettslaget har varmpumpeløsning. Styret har i 2018 skiftet brannvarsler i hver leilighet. Leil nr. 309 og 405 har pulverapparat, de øvrige leiligheter har brannslange Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Mulighet for leie av ekstra loftsbod hvis ledig. Styret håndterer avklaring av forkjøpsretten. Ladekontakter for elbil er installert i 2019. Selskapet Charge365 er valgt som leverandør. Vaktmestertjenester og trappevask er inkludert i felleskostnader Retningslinjer for elbil lading vedtatt, gjelder hele gården, også eierseksjonene. Leilnr. 101 er permanent klausulert for funksjonshemmede. Borettslaget har IN-lån med mulighet for å innfri sin andel i utgangen av mai og november. Noe vedlikeholdsbehov. Se årsrapport for 2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207365815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	3 448 966,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208067222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	413 773,00
Innfrielsesdato:	30.11.2028
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 019,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736581; IN lån 1 - Akonto renter	397,73	
Lån nr: 9820736581; IN lån 1 - Akonto avdrag	444,56	
Felleskostnader	4 177,00	

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:	666,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 190,-
Annen formue:	7 601,-
Gjeld:	99 771,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207365815
Restsaldo:	86 492,06
Kapitalkostnader:	831,39
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208067222
Restsaldo:	10 210,04
Kapitalkostnader:	345,01
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 702,10,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ola Schreiner Thoresen, e-post: hammerfestgt@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til 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 og 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5027
BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Rodeløkka velhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Bytte vinduer og verandadører
9. Maling og oppussing av oppgangene
10. Økning av felleskostnader
11. Endring av vedtektene – tillatelse til installasjon av varmepumper

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

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

Ola Schreiner Thoresen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

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. Årsrapport for 2025.pdf
2. 5027 Årsregnskap.pdf
3. 5027 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Bytte vinduer og verandadører

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Verandadører og vinduer i borettslaget er fra bygningene ble oppført i 1985/1986. Dvs. de er 40 år gamle. Vi vet at mange vinduer, vinduskarmer og verandadører har skader, og en del ikke lar seg åpne eller lukke skikkelig. Vi vet også at mange av leilighetene har problemer med dårlig inneklima. 40 år er også godt over estimert levetid på vinduer.

Moderne vinduer kan også leveres med lufteslisse som øker friskluftsinntaket og vil føre til et forbedret inneklima.

Dette har vært en gjentakende sak som har vært oppe til behandling i styret over flere år.

Jobben med å bytte vinduer og verandadører er såpass omfattende at styret mener det kreves en ekstern partner til å bistå med prosjektering, kontrahering og oppfølging i tillegg til entreprenøren som faktisk vil ha ansvaret for å gjennomføre jobben.

Økonomi

Styret har innhentet tilbud på prosjektbistand fra OBOS Prosjekt. Deler av jobben er priset med fastpris, mens andre deler av jobben er priset per time. Det er derfor vanskelig å legge frem en konkret pris for prosjekteringen, men ut fra tilbudet og omfanget regner vi med at prosjektbistand vil koste et sted rundt 150 000 kroner.

Vi fikk også et tilbud på bytte av samtlige vinduer og dører i 2024. Dette tilbudet var på ca 3 500 000 kroner for hele jobben (utenom prosjektbistand). Dette tilbudet er naturlig nok ikke gyldig lenger.

Både Enova og Oslo kommune har støtteordninger der vi kan søke om å få dekket deler av kostnadene – hhv. 25% og 20% - avhengig av energibesparelsen og størrelsen på investeringen. Før forprosjektet er startet er det vanskelig å si noe nøyaktig om mulighetene til å kvalifisere til støtte, og evt. hvilke støtteordninger prosjektet kan komme inn under.

I forbindelse med prosjekteringen vil det selvsagt hentes inn flere tilbud, og konkret hvilke støtteordninger vi kan søke om og forvente å få godkjent, så overstående er kun ment som et estimat for å ha som bakgrunn for vedtakene under.

Per 1. januar 2026 har borettslaget en fellesgjeld på ca 4 000 000 kroner, og omløpsmidler på ca 275 000 kroner. Det vil altså være nødvendig med en betraktelig økning av gjelden for å finansiere bytte av vinduer og verandadører. Borettslaget har månedlige lånekostnader på ca 45 000 kroner (renter + avdrag) med 5.49% rente. Et låneopptak på 4 000 000 over 25 år med samme rente vil trolig gi økte utgifter på ca 22 000/mnd.

Med dagens felleskostnader anser styret denne gjeldsøkningen som håndterbar, men det vil kreve jevnlig husleieøkninger for å holde tritt med prisstigning og eventuell renteoppgang.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å igangsette prosjektering for å bytte alle vinduer og verandadører. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere bytte av alle vinduer og verandadører.

Sak 9

Maling og oppussing av oppgangene

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Mange av oppgangene begynner å bli svært slitt, spesielt en del vegger og rekkverk. Styret har derfor innhentet flere tilbud på oppussing av alle 4 oppganger. Oppussingen inkluderer pussing og maling av rekkverk, vegger og tak, inkludert undersiden av trapper mm. Begge tilbudene estimerer en tidsbruk på minimum 5-6 uker totalt for å gjennomføre jobben.

Økonomi

Prisene vi har mottatt varierer noe, men et estimat på ca 500 000 kroner er utgangspunkt for budsjettet. Ref. **Forslag 1** er dette ikke mulig å finansiere uten økt låneopptak.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å velge leverandør og gjennomføre oppussing av alle oppgangene. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere oppussing av alle oppgangene.

Sak 10

Økning av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak 1

Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene med 10% i 2026, og i takt med renter og prisstigning de kommende årene.

Forslag til vedtak 2

Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene i takt med renter og prisstigning de kommende årene.

Sak 11

Endring av vedtektene – tillatelse til installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:
Terje Tylden, Andelseier Leilighetsnr. 406 - Andelsnr. 34 - H040

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene fra 2006/2018 forbyr varmepumper. Klimaendringene gir varmere somre med flere hetebølger. Spesielt leiligheter i øverste etasjer og uten balkong opplever overoppheting. Moderne luft-til-luft-varmepumper er energieffektive, stillegående og kan både varme og kjøle. Et generelt forbud er ikke lenger hensiktsmessig.

Fordeler

· Bedre inneklima og trivsel om sommeren for flere andelseiere

· Lavere energikostnader

· Positivt miljøtiltak

· Styret beholder kontroll gjennom godkjenningsordningen

Styret bes utarbeide retningslinjer som inkluderer:

· Kun inverter-styrte, lavstøy-modeller med silent mode.

· Støy maks 35 dB(A) ved nabofasade om natten.

· Utedel plasseres på egen balkong (hvis tilgjengelig), på fasade med minst mulig ulempe for andre, eller i fellesareal der det er godkjent.

· Nøytral farge (grå/sort), fagmessig installasjon av F-gass-sertifisert montør.

· Kondensvann føres til avløp eller beholder – ikke fritt drypp.

· Andelseier dekker alle kostnader, inkl. eventuell skjerming og årlig service.

· Prioritering for øverste etasjer og leiligheter uten balkong:
Leiligheter i øverste etasje og de uten balkong har ofte størst behov for kjøling. Styret bes behandle disse søknadene prioritert og kunne godkjenne egnede plasseringer på fasade der ulempen er lav (f.eks. med estetisk skjerming eller plassering mot bakgård/indre gårdsrom).

Forslag til vedtak

Pkt. 5-1 (9) endres fra «Varmepumper er ikke tillatt i Hammerfestgata borettslag.» til: «Installasjon av varmepumper (herunder luft-til-luft) kan gjennomføres etter skriftlig godkjenning fra styret. Styret skal fastsette retningslinjer for plassering, støy, estetikk, kondensvann og vedlikehold. Andelseieren har fullt ansvar for installasjon, drift og vedlikehold.»

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Hammerfestgata Borettslag

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Ola Thoresen	Hammerfestgata 2 C
Styremedlem	Gudrun Røste	Hammerfestgata 2 A
Styremedlem	Lars Dalhaug	Hammerfestgata 2 B (flyttet juli 2025)
Styremedlem	Carina Røren Husmoen	Hammerfestgata 2 C
Varamedlem	Eirik Espolin Johnson	Hammerfestgata 2 B
Varamedlem	Hilde Reinertsen	Hammerfestgata 2 D

Kontaktinformasjon til styret

Du kan komme i kontakt med styret via appen Vibbo.no eller epost: styret@hammerfestgata.no.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Borettslaget har også egen Facebookside, se link på Vibbo.

Generelle opplysninger om Hammerfestgata Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter. Hammerfestgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950132477, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 227 208 seksjonsnummer 1.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Hammerfestgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid mai 2025 – mai 2026

Styret har siden årsmøtet 2025 gjennomført 7 styremøter i tillegg til daglig kommunikasjon på epost og via digitale tjenester som Vibbo og Styrerommet.

Følgende saker har særlig tatt tid og ressurser (se nærmere beskrivelse under):

- Reparasjon av tak og takrenner over oppgang D
- Undersøke og forberede utskifting av vinduer
- Støy fra treningssenteret

Mindre prosjekter for oppussing og vedlikehold i perioden:

- Reparasjon av verandaer i A og B
- Undersøkelse av radon i oppgang A
- Kontakt med Sivilforsvaret om tilgang til tilfluktsrom som i dag brukes av treningssenteret
- Gjennomført spyling av vannrør i alle oppganger
- Undersøkt muligheten for å skifte til vannmåler
- Undersøkt priser for maling av alle oppganger
- Undersøkt priser for rensing av vifter i alle oppganger

Andre saker i perioden

- Endret betalingsplan for forsikring for å få jevnere likviditet på kontoene
- Inngått avtale med Obos om å være pilot for Mitt Bygg (se nærmere beskrivelse under)
- Gjennomført vårdugnad og julegrantenning med godt oppmøte

Nærmere beskrivelse av større saker

Reparasjon av takrenner i Oppgang D

Det ble oppdaget råte i taket over balkongene i oppgang D. Et større stillasarbeid ble gjennomført i mai 2025, med utskifting av råtne bord i taket og nye takrenner som tar unna vannet ordentlig.

Støy fra treningssenteret

Det er fortsatt beboere som plages av støy fra treningssenteret. Særlig problematisk er støy på nattestid. Styret har i perioden vært i tett oppfølging med beboere, ledelsen av treningssenteret, eier av næringslokalet, plan- og bygningsetaten om bydelsoverlegen. Tidligere styremedlem Mikkel Antonsen har tatt et særlig ansvar for den daglige oppfølgingen.

Bydelsoverlegen har i perioden gjennomført støymålinger i leiligheter nærmest treningssenteret og funnet at måleverdiene er høyere enn lovlig. Treningssenteret har derfor blitt pålagt å gjennomføre tiltak. Da dette ikke ble gjennomført tilfredsstillende innen fristen som var satt, ble de ilagt en bot på 100.000,- Styret fortsetter å følge dette nøye opp.

Utskifting av vinduer

Flere leiligheter har vinduer og verandadører som bør skiftes ut så snart som mulig. Dette er et omfattende prosjekt, og styret har derfor innhentet pristilbud fra Obos på prosjektledelse. Se egen årsmøtesak om dette.

Pilotavtale for Mitt Bygg

Styret har inngått avtale med Obos om å være med I en pilot for uttesting av denne tjenesten.

Mitt Bygg er en nyutviklet modul i Styrerommet for planlegging og drift- og vedlikehold av bygningsmassen. Tjenesten er utviklet med utgangspunkt i datadrevne prosesser og et nettverk av kvalitetssikrede leverandører. Mitt Bygg omfatter følgende tjenester:

• En langsiktig vedlikeholdsplan

• Forslag til vedlikeholdsoppgaver styret bør prioritere

• Forslag til drifts- og serviceavtaler boligselskapet

• Tilgang til kvalitetssikrede leverandører via OBOS sitt nettverk

Alt dette tilpasset og basert på boligselskapets egne bygningsdata og historikk. I den grad styret ønsker tilbud for et oppdrag, gir verktøyet mulighet for innhenting av tilbud blant kvalitetssikrede leverandører. Formålet med piloten er å teste tjenesten Mitt bygg og utvikle den til et produkt mest mulig tilpasset boligselskapenes behov. Piloten gir OBOS Eiendomsforvaltning AS (OEF) mulighet til å evaluere funksjonalitet, brukervennlighet og nytteverdi. Derfor er det også ønskelig at boligselskapet bidrar med tilbakemeldinger og brukerundersøkelser for å utvikle og forbedre tjenesten.

Se hele avtaleteksten i Mitt Bygg: https://mittbygg.styrerommet.no/pilotavtale

HAMMERFESTGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950132477, KLIENTNR. 5027

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**156 149**	**449 993**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		436 650	7 281
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 510	12 510
Fradrag for avdrag på langs. lån		-314 141	-313 634
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**135 018**	**-293 844**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**291 168**	**156 149**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		388 897	295 043
Kortsiktig gjeld		-97 729	-138 894
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**291 168**	**156 149**

Dokument-ID 09222115557575470404

HAMMERFESTGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950132477, KLIENTNR. 5027

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	392 783	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 480 772	2 471 390	2 733 000	2 713 000
Ladeinntekter elbil		31 239	28 235	20 000	20 000
Andre inntekter	3	11 270	15 770	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 916 065**	**2 515 394**	**2 753 000**	**2 733 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 999	-13 999
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-12 510	-12 510	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-11 356	-11 466	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-92 505	-88 280	-95 000	-99 275
Konsulenthonorar		-1 448	-2 384	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-608 908	-707 615	-590 000	-590 600
Forsikringer		-271 497	-234 148	-280 000	-311 200
Kommunale avgifter	8	-555 860	-513 702	-570 000	-596 100
Energi/fyring	9	-182 374	-184 668	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 781	-157 042	-170 000	-175 100
Andre driftskostnader	10	-250 145	-244 340	-261 000	-264 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 259 074**	**-2 258 845**	**-2 296 999**	**-2 368 024**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**656 991**	**256 550**	**456 001**	**364 976**
DRIFTSRESULTAT		**656 991**	**256 550**	**456 001**	**364 976**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 006	27 681	0	0
Finanskostnader	12	-247 347	-276 950	-259 000	-222 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-220 341**	**-249 269**	**-259 000**	**-222 000**
ÅRSRESULTAT		**436 650**	**7 281**	**197 001**	**142 976**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		436 650	7 281		

Dokument-ID 09222115557575470404

HAMMERFESTGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950132477, KLIENTNR. 5027

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 950 500	18 950 500
Tomt		3 026 000	3 026 000
Andre varige driftsmidler	14	65 676	78 186
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 042 176**	**22 054 686**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	6 385
Forskuddsbetalte kostnader		49 117	40 281
Andre kortsiktige fordringer	15	62 381	968
Driftskonto OBOS-banken		275 208	149 325
Sparekonto OBOS-banken		2 191	98 084
SUM OMLØPSMIDLER		**388 897**	**295 043**
SUM EIENDELER		**22 431 073**	**22 349 729**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 100		3 400	3 400
Annen egenkapital	16	7 870 961	7 434 311
SUM EGENKAPITAL		**7 874 361**	**7 437 711**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 985 683	4 299 824
Borettsinnskudd	18	10 473 100	10 473 100
Annen langsiktig gjeld	19	200	200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 458 983**	**14 773 124**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 553	67 603
Påløpte renter		17 155	55 316
Påløpte avdrag		0	15 975
Annen kortsiktig gjeld	20	16 021	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**97 729**	**138 894**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 431 073**	**22 349 729**
Pantstillelse	21	23 645 100	23 645 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Hammerfestgata Borettslag

Ola Schreiner Thoresen Carina Røren Husmoen Gudrun Røste

Dokument-ID 09222115557575470404

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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

Felleskostnader	2 032 008
Lokalleie	358 280
Kapitalkostnader IN I	416 930
Garasje	66 120
Garasje	8 100
Eiendomsskatt	16 264
Reg.kapitalkostnader IN I	-24 147
Fratrekk kapitalkostnader	-392 783
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 480 772**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	6 570
Nett innbetalinger	2 000
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 270**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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	-90 000
SUM STYREHONORAR	**-90 000**

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 356
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 356**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-454 620
Drift/vedlikehold VVS	-83 973
Drift/vedlikehold elektro	-19 033
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 573
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 561
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 124
Kostnader dugnader	-28 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-608 908**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 279
Vann- og avløpsgebyr	-394 143
Renovasjonsgebyr	-145 438
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-555 860**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-182 374
SUM ENERGI / FYRING	**-182 374**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-102 531
Renhold ved firmaer	-121 495
Snørydding	-16 769
Andre driftskostnader	-2 220
Andre kontorkostnader	-283
Bank- og kortgebyr	-2 683
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-4 162
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-250 145**

Dokument-ID 09222115557575470404

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 924
Renter av driftskonto i OBOS-banken	975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 107
SUM FINANSINNTEKTER	**27 006**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-215 831
Pantegjeldsrenter	-31 516
SUM FINANSKOSTNADER	**-247 347**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 950 500
SUM BYGNINGER	**18 950 500**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2021	125 097	
Avskrevet tidligere	-46 911	
Avskrevet i år	-12 510	
		65 676
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**65 676**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 510**

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning 2024 for seksjon 30002	51 360
Avregning 2024 for seksjon 30003	11 021
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**62 381**

NOTE 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 811 595
Egenkapital fra IN tidligere år	110 000
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-50 634
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**7 870 961**

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 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-6 662 015	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 839 022	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	176 952	
Nedbetalt tidligere, IN	110 000	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 536 041
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2022	-850 655	
Nedbetalt tidligere	263 824	
Nedbetalt i år	137 189	
		-449 642
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 985 683**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-10 473 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-10 473 100**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-200**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN	-16 021
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 021**

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

Borettsinnskudd	10 473 100
Pantelån	3 985 683
Beregnede IN forpliktelser	59 366
TOTALT	**14 518 149**

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

Bygninger	18 950 500
Tomt	3 026 000
	21 976 500

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557575470404

Underskriverne

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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: 8AO15-2KWSY-MHNYL-U1JDP-875VF-DNUA8

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 5027 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET HAMMERFESTGATA

Organisasjonsnummer: 950132477
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Rodeløkka velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Ola Schreiner Thoresen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 14 fremmøtte, 1 fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Bente Bækkelund Jørgensen og Hilde Holte Eriksen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 90.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Reinertsen

Følgende stilte til valg:
Hilde Reinertsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gudrun Røste
Ola Thoresen

Følgende stilte til valg:
Gudrun Røste
Ola Thoresen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Espolin Johnsen

Følgende stilte til valg:
Eirik Espolin Johnsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marte Gundersen
Even Pettersen

Frode Forland valgt til valgkomité.

Følgende stilte til valg:
Marte Gundersen
Even Pettersen

8. Bytte vinduer og verandadører

Bakgrunn

Verandadører og vinduer i borettslaget er fra bygningene ble oppført i 1985/1986. Dvs. de er 40 år gamle. Vi vet at mange vinduer, vinduskarmer og verandadører har skader, og en del ikke lar seg åpne eller lukke skikkelig. Vi vet også at mange av leilighetene har problemer med dårlig inneklima. 40 år er også godt over estimert levetid på vinduer.

Moderne vinduer kan også leveres med lufteslisse som øker friskluftsinntaket og vil føre til et forbedret inneklima.

Dette har vært en gjentakende sak som har vært oppe til behandling i styret over flere år.

Jobben med å bytte vinduer og verandadører er såpass omfattende at styret mener det kreves en ekstern partner til å bistå med prosjektering, kontrahering og oppfølging i tillegg til entreprenøren som faktisk vil ha ansvaret for å gjennomføre jobben.

Økonomi

Styret har innhentet tilbud på prosjektbistand fra OBOS Prosjekt. Deler av jobben er priset med fastpris, mens andre deler av jobben er priset per time. Det er derfor vanskelig å legge frem en konkret pris for prosjekteringen, men ut fra tilbudet og omfanget regner vi med at prosjektbistand vil koste et sted rundt 150 000 kroner.

Vi fikk også et tilbud på bytte av samtlige vinduer og dører i 2024. Dette tilbudet var på ca 3 500 000 kroner for hele jobben (utenom prosjektbistand). Dette tilbudet er naturlig nok ikke gyldig lenger.

Både Enova og Oslo kommune har støtteordninger der vi kan søke om å få dekket deler av kostnadene – hhv. 25% og 20% - avhengig av energibesparelsen og størrelsen på investeringen. Før forprosjektet er startet er det vanskelig å si noe nøyaktig om mulighetene til å kvalifisere til støtte, og evt. hvilke støtteordninger prosjektet kan komme inn under.

I forbindelse med prosjekteringen vil det selvsagt hentes inn flere tilbud, og konkret hvilke støtteordninger vi kan søke om og forvente å få godkjent, så overstående er kun ment som et estimat for å ha som bakgrunn for vedtakene under.

Per 1. januar 2026 har borettslaget en fellesgjeld på ca 4 000 000 kroner, og omløpsmidler på ca 275 000 kroner. Det vil altså være nødvendig med en betraktelig økning av gjelden for å finansiere bytte av vinduer og verandadører. Borettslaget har månedlige lånekostnader på ca 45 000 kroner (renter + avdrag) med 5.49% rente. Et låneopptak på 4 000 000 over 25 år med samme rente vil trolig gi økte utgifter på ca 22 000/mnd.

Med dagens felleskostnader anser styret denne gjeldsøkningen som håndterbar, men det vil kreve jevnlig husleieøkninger for å holde tritt med prisstigning og eventuell renteoppgang.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å igangsette prosjektering for å bytte alle vinduer og verandadører. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån innenfor en ramme på 4 000 000 kr for å finansiere bytte av alle vinduer og verandadører. Hvis beløpet overskrider 4 000 000 kr, skal dette behandles på et ekstraordinært årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Maling og oppussing av oppgangene

Fremmet av: Styret

Bakgrunn

Mange av oppgangene begynner å bli svært slitt, spesielt en del vegger og rekkverk. Styret har derfor innhentet flere tilbud på oppussing av alle 4 oppganger. Oppussingen inkluderer pussing og maling av rekkverk, vegger og tak, inkludert undersiden av trapper mm. Begge tilbudene estimerer en tidsbruk på minimum 5-6 uker totalt for å gjennomføre jobben.

Økonomi

Prisene vi har mottatt varierer noe, men et estimat på ca 500 000 kroner er utgangspunkt for budsjettet. Ref. **Forslag 1** er dette ikke mulig å finansiere uten økt låneopptak.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å velge leverandør og gjennomføre oppussing av alle oppgangene. Styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere oppussing av alle oppgangene.

Vedtatt. Stemte for forslaget: 12
✓ **Stemte mot: 3**
Avholdende: 1

10. Økning av felleskostnader

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene med 10% i 2026, og i takt med renter og prisstigning de kommende årene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene i takt med renter og prisstigning de kommende årene.

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Endring av vedtektene – tillatelse til installasjon av varmepumper

Fremmet av: Terje Tylden, Andelseier Leilighetsnr. 406 - Andelsnr. 34 - H040

Vedtektene fra 2006/2018 forbyr varmepumper. Klimaendringene gir varmere somre med flere hetebølger. Spesielt leiligheter i øverste etasjer og uten balkong opplever overoppheting. Moderne luft-til-luft-varmepumper er energieffektive, stillegående og kan både varme og kjøle. Et generelt forbud er ikke lenger hensiktsmessig.

Fordeler

· Bedre inneklima og trivsel om sommeren for flere andelseiere

· Lavere energikostnader

· Positivt miljøtiltak

· Styret beholder kontroll gjennom godkjenningsordningen

Styret bes utarbeide retningslinjer som inkluderer:

· Kun inverter-styrte, lavstøy-modeller med silent mode.

· Støy maks 35 dB(A) ved nabofasade om natten.

· Utedel plasseres på egen balkong (hvis tilgjengelig), på fasade med minst mulig ulempe for andre, eller i fellesareal der det er godkjent.

· Nøytral farge (grå/sort), fagmessig installasjon av F-gass-sertifisert montør.

· Kondensvann føres til avløp eller beholder – ikke fritt drypp.

· Andelseier dekker alle kostnader, inkl. eventuell skjerming og årlig service.

· Prioritering for øverste etasjer og leiligheter uten balkong:
Leiligheter i øverste etasje og de uten balkong har ofte størst behov for kjøling. Styret bes behandle disse søknadene prioritert og kunne godkjenne egnede plasseringer på fasade der ulempen er lav (f.eks. med estetisk skjerming eller plassering mot bakgård/indre gårdsrom).

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Stemmer for: 5

Forslaget har falt.

Forslagstiller undersøker saken nærmere og samler mer informasjon til neste årsmøte.

Vedtekter
for
Borettslaget Hammerfestgaten Org. nr. 950132477

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. mai 2006. Sist endret 7.5.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Hammerfestgaten er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Av den kvoten juridiske personer kan eie, jfr ovennevnte avsnitt, eier Oslo Kommune permanent leilighet 101, denne er klausulert for funksjonshemmede.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Varmepumper er ikke tillatt i Hammerfestgata borettslag.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) 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.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget
utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R H A M M E R F E S T G A T A B O R E T T S L A G

Endret på ordinær generalforsamling 11.5.92, 30.5.96, 27.5.99, 14.5.07, 2.5.13, 6.5.15, 30.4.19 04.05.22.

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboernes sikkerhet og trivsel, og regulere beboernes rettigheter og plikter.

2. GENERELT

Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaverne er ansvarlige for at alle som bor i og disponerer leiligheten er kjent med og følger husordensreglene.

3. ALMINNELIGE REGLER

Barnevogner, sportsutstyr og andre personlig gjenstander skal ikke oppbevares i trapperom eller ganger.

Terrasser og balkonger er en del av borettslagets felles fasade, og skal holdes ryddig. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som ikke naturlig hører til på terrasse og balkong slik at dette er synlig for andre.
Lufting av tepper og sengetøy, og tørking av tøy kan skje inne på balkongen, men ikke i høyde over rekkverket.

Utstyr (markiser, antenner etc) som berører husenes fasader skal godkjennes av styret før montering. Verandakasser må festes forsvarlig, og vanning av blomster skal skje uten sjenanse for naboer.

Ytterdører og dører til loft, kjeller og fellesrom skal holdes låst hele døgnet. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppganger eller fellesrom.

4. RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro i leilighetene og på verandaene/terrassene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. Støyende oppussingsarbeider er ikke tillatt på:

- hverdager mellom kl.20.00 og kl.07.00
- lørdager fra kl.18.00 til søndag kl.13.00
- søndager fra kl. 18.00 til mandag kl.07.00
- påskeaften, pinseaften, juleaften og nyttårsaften fra kl. 17.00
- bevegelige helligdager og offentlige høytidsdager

Større oppussingsarbeider og selskaper/fester som antas å være til sjenanse for naboer skal alltid varsles. Varsling kan skje ved oppslag i alle oppganger, i borettslagets Facebookgruppe, på Vibbo eller ved gi beskjed direkte til naboene.

5. SØPPEL

All søppel skal kildesorteres. Borettslagets søppelkonteinere er plassert på øvre platå i bakgården og kan kun benyttes for matavfall, plast, restavfall og papir. Det skal brukes grønne poser til matavfall og blå poser til plast. Alle søppelposer må lukkes forsvarlig før de kastes i søppelkonteinerne.
Flasker, glass, og metall må kastes i spesialkonteinere som er utplassert flere steder i nærområdet.
Spesialavfall som elektriske artikler, lyspærer/lysstoffrør, batterier, maling, brannfarlige væske og liknende, må leveres på godkjente innleveringssteder.

Det er ikke tillatt å sette søppel eller gjenstander som skal kastes på borettslagets fellesområder.

6. RENHOLD

Ordinært renhold av trappeoppganger utføres av renholdsfirma. Tilsmussing av trappeoppganger utover det ordinære, må fjernes av beboeren som har forårsaket dette.

7. DYREHOLD

Det er tillatt med hund og katt i borettslaget. Styret skal underrettes ved anskaffelse.

8. FRIAREALET

Felles uteområde er til fri avbenyttelse for beboerne. Uteområdet skal ryddes etter bruk, og holdes fritt for søppel.

Ballspill er kun tillatt på øvre del av borettslagets eiendom, mellom Bodøgata og Tromsøgata. Det skal tas hensyn slik at ballspillet ikke medfører materielle ødeleggelser.

Ved alt opphold og aktivitet på uteområdet må det tas hensyn slik at støynivået ikke er til sjenanse for andre beboere og naboer. For øvrig gjelder samme regler som under «Ro og orden».

Det skal ikke legges ut mat til fugler eller andre dyr på bakken.

9. BRANNVERNUTSTYR

Borettslaget har installert brannvernutstyr i leilighetene i form av to stykker røykvarslere som skiftes regelmessig og brannslange. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten, og skal følge leiligheten ved overdragelse til ny eier. Beboer skal varsle styret snarest om ødelagt utstyr/utstyr som må erstattes. Borettslaget kan kreve at beboer erstatter utstyr som er fjernet eller demontert. Hvis beboer ønsker annen godkjent løsning enn den felles løsningen, må dette skje i form av søknad til styret.

10 MONTERING AV GASSKOMFYR

Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder:

- det kan oppbevares inntil 20 kilo gass i hver boenhet
- gasskomfyren må monteres og installeres av autorisert montør
- service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen
- gassalarm med sirene skal monteres i leiligheten
- slange innendørs kan være maks 1,5 meter og må skiftes ut minst hvert tredje år
- oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt
- beboer anmodes om å anskaffe pulverapparat til brannslokking, se avsnitt 9.
- ansvar for sikker lagring er beskrevet i borettslagets vedtekter, avsnitt 5-1 og 5-3

11. GARASJER / PARKERING

Parkering på borettslagets område er kun tillatt i garasjeanlegget for de som disponerer garasjeplass. Parkering er kun tillatt innenfor tildelt, oppmerket plass.
Utover ett sett med bildekk, er det ikke tillatt å bruke garasjeplassen til oppbevaring av bilrekvisita eller andre gjenstander.

Framleie av garasjeplass må meddeles styret.
Garasjeplass kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Salget skal registreres hos borettslagets forretningsfører.

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

12. ANNET

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte eller annet utstyr til ventilasjonsanlegget.

13. HUSLEIEKONTRAKT

Det vises forøvrig til husleiekontrakten alle andelseierne har inngått. Spesielt vises det til bestemmelsene om vedlikeholdsplikt, bruk av leiligheten, framleie og husleieinnbetaling.

14. GYLDIGHET

Disse husordensreglene er gyldig fra gjeldende dato. Husordensreglene kan kun endres på borettslagets generalforsamling.

Retningslinjer for lading av elbiler i Hammerfestgata 2 (30.4.2019)

I. Det er forhåndsinstallert infrastruktur i garasjen med tanke på lading av elbil. Denne infrastrukturen er basert på en felles ladeløsning fra Zaptec, og med mindre det foreligger svært vektige grunner skal ikke andre ladeløsninger installeres.

II. Elbiler og lignende kjøretøy skal kun lades fra godkjent ladestasjon.
   A. Ladestasjon skal være godkjent for bruk til lading av elbil, og skal benytte seg av såkalt Mode 3 lading med Type 2 kontakt. Dette er den Europeiske standarden for ladestasjoner til elbil, og kan benyttes av alle nyere elbiler.
   B. I tilfelle en slik ladestasjon av tekniske årsaker ikke kan brukes, skal alternativ lademetode godkjennes av styret. Vanlige husholdningskontakter ("schuko") skal under ingen omstendighet benyttes til lading av elbiler eller lignende.

III. Installasjon av ladestasjon skal bestilles gjennom styret
   A. For å sikre at installasjon og bruk av ladestasjon ikke utgjør noen risiko skal forespørsel om installasjon av ladestasjon gjøres til styret. Styret vil gjennom sertifisert elektroinstallatør besørge installasjon av ladestasjon som tilfredsstiller kravene, og som er tilpasset den felles infrastrukturen.

IV. Kostnader ved installasjon av ladestasjon dekkes av den enkelte plass-eier.
   A. Borettslaget vil viderefakturere de faktiske kostnadene ved installasjonen.

V. Kostnader til strøm og vedlikehold dekkes av den den enkelte plass-eier.
   A. For å begrense administrasjon og installasjonskostnadene vil hver plass som er utstyrt med ladestasjon også knyttes til et abonnement og løpende kostnader faktureres direkte til eier av parkeringsplassen.
   B. Prisen for abonnementet skal i størst mulig grad gjenspeile de faktiske kostnadene til borettslaget i forbindelse med lading og nedbetaling av felles infrastruktur.

VI. Eventuelle feil på ladeutstyr skal meldes styret så raskt som mulig.
   A. Borettslaget vil besørge reparasjon av felles infrastruktur dersom dette er nødvendig. Eventuelle skader forårsaket av plass-eier eller andre han har gitt bruksrett til parkeringsplassen vil måtte dekkes av den enkelte.
   B. Ladestasjonen er den enkeltes andelseiers eiendom, og andelseier er selv ansvarlig for å utbedre eventuelle feil ved denne.

VII. Dersom man ikke lenger ønsker å benytte ladestasjonen, f.eks. fordi man skal flytte, eller om man ikke lenger har behov for den, skal ladestasjonen frakobles på en sikker måte.
   A. Selve ladestasjonen forblir den enkelte andelseiers eiendom etter demontering. Eventuell bakplate, andre festeanordninger, samt fast kabling forblir borettslagets eiendom og skal ikke fjernes.
   B. Eventuelle andre typer ladeløsninger skal fjernes på en mest mulig hensiktsmessig måte av godkjent elektriker. Ferdig lagt kabling og installasjoner gjort i felles fordelerskap mm. skal forbli fysisk montert og i borettslagets eie med

   C. mindre annet er avtalt, men skal frakobles elnettet på forsvarlig vis så de ikke lenger er strømførende.
   D. Borettslaget vil med jevne mellomrom kontrollere at et oppsagt abonnement ikke

igangsettes eller brukes uten ny godkjennelse.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-3026

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Rodeløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring (bolig), samt oppdatering av øvrig regulering i området.

Vedtaksdato: 14.12.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198450034
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 9389

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR RODELØKKA.

$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

$2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg)(felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørsler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage)(felt W syke- aldershjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

$3. Spesialområde - bevaring, felt A.
a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

$4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.
I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilliggende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1.2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrukket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = .1,5
Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m2 gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m2 gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

$5. Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0
Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

$6. Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = .1,5 Det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

$7. Tomt for offentlige bygninger.
På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.
Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

$8. Parkering.
I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:
   a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)
      Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere under feltene F, G, H, J og K.
   b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).
      Parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene.
   c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet.
      Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:
   a) Boliger (nye og utbedrete)
      Leiligheter 3 rom og større i en og tomannsbolig, lavhus, 1,0 plass pr. leilighet.
      Leiligheter 3 rom og større i flerfamiliehus/blokk, 0,8 plass pr. leilighet.
      Leiligheter mindre enn 3 rom, 0,6 plass pr. leilighet.
      Besøksparkering: 0,1 plass pr. leilighet.
      Trygdebolig: 0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.
   b) Ervervsparkering:
      Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.
      Besøksparkering:

Kontor	:	3 plasser/1000 m2
industri	:	2 plasser/1000 m2
lager	:	1 plass/1000 m2
butikk	:	20 plasser/1000 m2 salgsareal
restaurant	:	14 plasser/100 sitteplasser
sykehjem	:	20 plasser/100 senger

      Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering på egen grunn.

$10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata 1.
Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.
Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata 5, Tromsøgata 19, 21.
Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

$11. Felles areal (opphold/lek, gangvei)
Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende oppdeling:
I. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata, Solhauggata,Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt Langgata 6, 8,10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

II. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensning mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.

III. er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensning mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

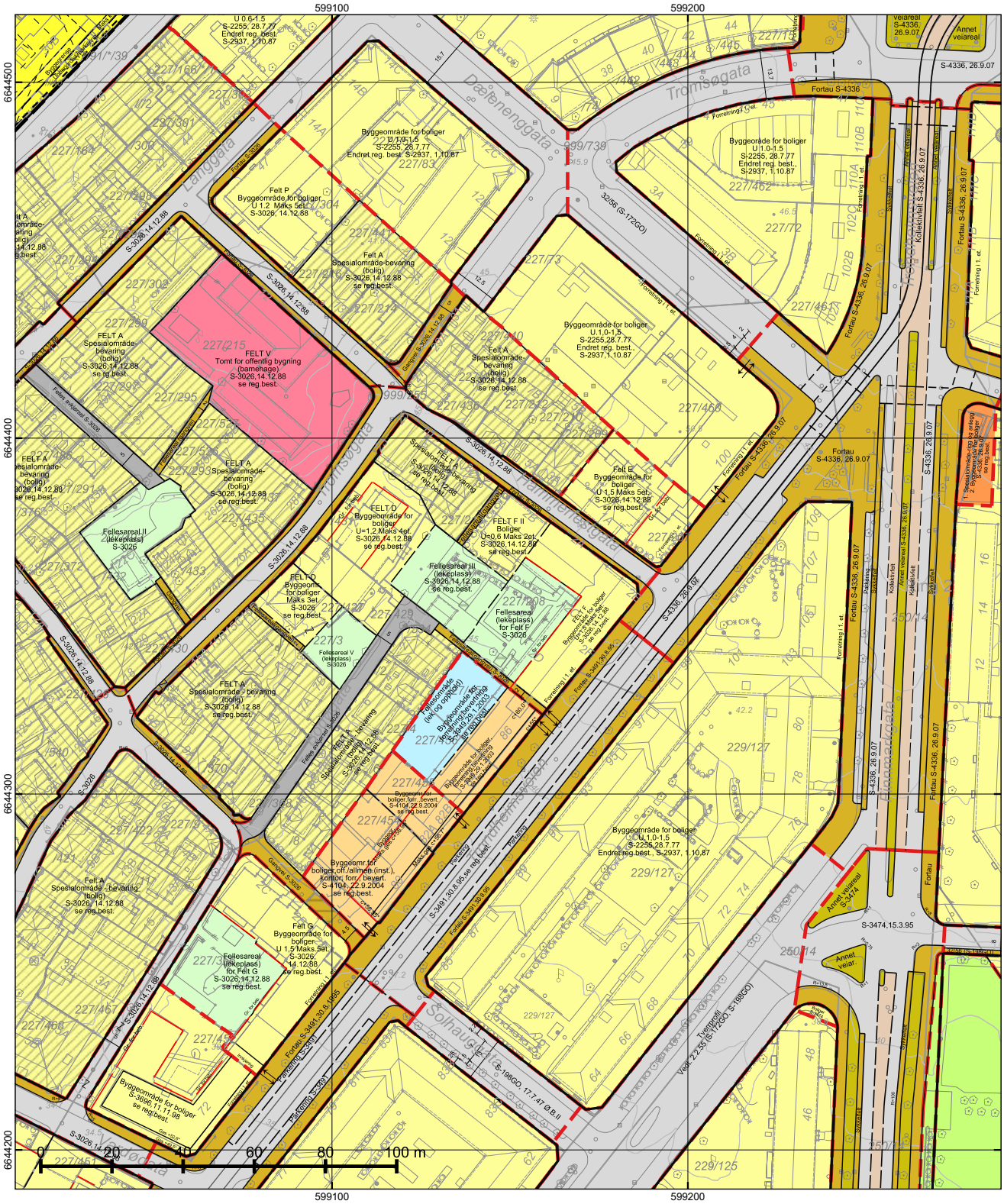
$12. Offentlige gangveier
Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.
Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

$13. For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.

$14. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

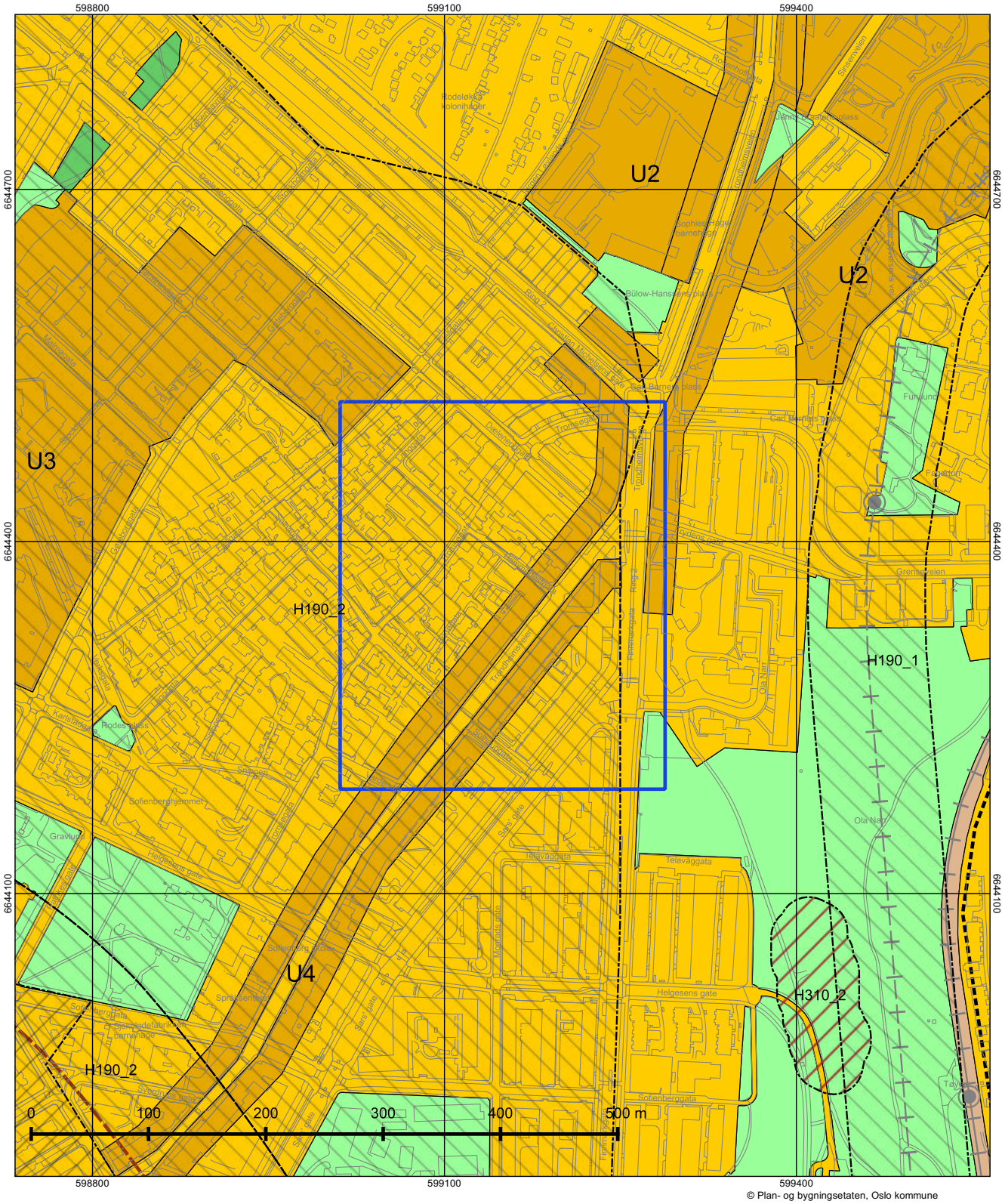
$15. Før bygningsarbeidet som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

$16. Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.


599100
599200
6644500
6644400
6644300
6644200
Tromsøgata
Dælenenggata
Langgata
Hammerfestgata
Fortau S-4336
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Felt A Spesialområde-bevaring (bolig) S-3026,14.12.88 se reg.best.
FELT V Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-3026,14.12.88 se reg.best.
FELT D Byggeområde for boliger U=1,2 Maks 4et S-3026,14.12.88 se reg.best.
FELT F II Boliger U=0,6 Maks 2et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Felt E Byggeområde for boliger U 1,5 Maks 5et. S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal III (lekeplass) S-3026,14.12.88 se reg.best.
Fellesareal (lekeplass) for Felt F S-3026
Fellesareal II (lekeplass) S-3026
Fellesareal V (lekeplass) S-3026
FELT Q Byggeområde for boliger Maks 3et. S-3026 se reg.best.
Felt G Byggeområde for boliger U 1,5 Maks 3et. S-3026, 14.12.88 se reg.best.
Fellesareal (lekeplass) for Felt G S-3026,14.12.88 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3696,11.11.98 se reg.best.
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 1,0-1,5 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 1,0-1,5 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 1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger S-4104, 22.9.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger, off./allmen.(inst.), kontor, forr., bevert. S-4104, 22.9.2004 se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning S-3026,23.1.2003 se reg.best.
Fellesområde for boliger (lekeplass og parkering) S-3026,23.1.2003 se reg.best.
Annet veiareal S-4336, 26.9.07
Annet veiareal S-3474
Annet veiar.
Kollektivfelt S-4336, 26.9.07
Sykkelfelt
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-3491,30.8.95
Fortau S-3491,30.8.95 se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




598800
599100
599400
6644700
6644400
6644100
U2
U2
U3
U4
H190_2
H190_1
H310_2
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Helgesens gate
Telavåggata
Ola Narr
Sofienbergparken
Sofienberggata
Trondheimsveien
Rosenkrantz' gate
Dalsbergstien
Grenseveien
Rodeløkka kolonihager
Sofienbergparken barnehage
Bülow-Hansens plass
Sofienbergparken barnehage
Sofienbergparken barnehage
Sofienbergparken barnehage

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HAMMERFESTGATA 2D

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530516
2079

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 208

Vi viser til bestilling av 20260414 for HAMMERFESTGATA 2D.

GNR. 227 BNR. 208

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.09.1878.

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

2298 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6644400
599100
599150
599200
6644350
Tromsøgata
Hammerfestgata
Bodøgata
227/434
227/213
227/208
227/209
227/207
227/427
227/429
227/534
227/3
227/457
227/4
227/456
227/431
2B
2A
2C
2D
2E
2F
1A
1B
3A
3B
5A
7A
7B
8A
10
23
8
28
21
19
17
2
4
6
9
86
99
101
97
95
100
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.04.2026 Målestokk 1:500

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hammerfestgaten borettslag
v/OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 8247, Hammersborg
0129 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	820104550	92/331835
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Olav Vevle	23. desember 1992

Arbeidssted : 227/0208 Hammerfestg.2-6
Byggherre : OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 8247 Hammersborg, 0129 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Olav Vevle
Saksbehandler

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

SALG 21a/UH DAGBOKFØRT

12.SEP.86 056866

OSLO BYFORNYELSE A·S
Postadresse: Boks 2070, Grünerløkka 0505 Oslo 5
Kontoradresse: Nedre gate 8 Oslo
Telefon: (02) 37 21 15
Postgiro: 2 34 33 66
Bankgiro: 1600.49.55777

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM FELLES BRUK AV GÅRDSROM

1. Eier av Hammerfestgata 2, gnr. 227 bnr. 208 i Oslo, gir almenheten rett til adkomst på og bruk av den ubebygde del av eiendommen.

2. Det gis adkomstrett over eiendommen i den utstrekning det er nødvendig eller sterkt begrunnet for brannbiladkomst, for gjennomføring av riving, utbedring og fremtidig vedlikehold. I den utstrekning det skjer skade er vedkommende forpliktet til å utbedte eller erstatte denne skade. Tvist avgjøres ved skjønn.

3. Gårdeieren forplikter seg til å sørge for nødvendig renhold og vedlikehold av grøntarealene, benker, lekeutstyr samt fast dekke.

4. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen, og kan bare slettes av Oslo Kommune ved boligdirektøren.

Oslo, den 2.9.1986

Oslo Byfornyelse A/S

Ole Løken. Direktør

Jeg, myndig og bosatt i Norge, bekrefter at Ole Løken er over 18 år, og har underskrevet dette dokument i mitt nærvær.

Ulrik Hegnar
Underskrift

ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT
.....
Ulrik Hegnar
Advokat

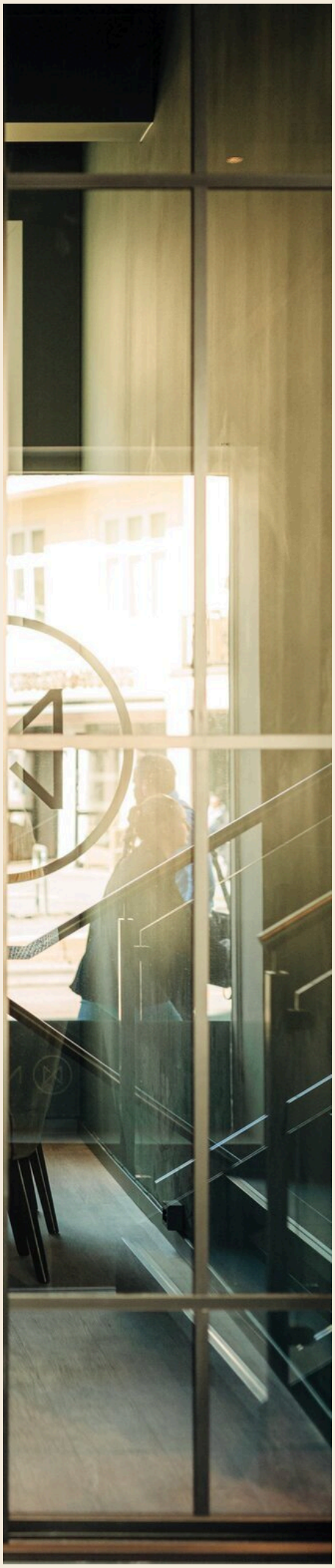
RETT KOPI
U. Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKAT

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 8-0178/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hammerfestgata 2D 0565 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 208, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

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)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770



Line Fjeldstad

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
l.fjeldstad@nordvikbolig.no
452 43 222

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