

Herslebs gate 4C



Velkommen til

Herslebs gate 4C



Salgsoppgaven produsert 27. april 2025

Grünerløkka

Delikat 3-roms i klassisk bygård - Trivelig bakgård - IN-ordning - Ingen forkjøpsrett- Sentral og attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	5 175 000,-
Fellesgjeld	308 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 484 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 064,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1896

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no




VOGUE



Kort fortalt

- Velkommen til Herslebs gate 4C!

- Lys og innbydende 3-roms leilighet midt i hjertet av populære Grünerløkka. Her bor du urbant og komfortabelt, med alt av servicetilbud, restauranter, kafeer og butikker rett utenfor døren. En perfekt bolig for deg som ønsker en enkel og spennende hverdag i et av byens mest pulserende områder.

- Fremtredende kvaliteter:
- Attraktiv 3-roms med god planløsning
- Store vindusflater og god takhøyde på 2,69 m
- IN-ordning
- Klassisk bygård fra 1896
- Badet ble renovert i 2016 og oppgradert med nytt møbel i 2024
- Kjøkken fra 2013
- Bredbånd med hastighet 1000/1000 Mbit/s inkl. i felleskostnadene
- Lave omkostninger
- Ingen forkjøpsrett
- Tilhørende kjellerbod
- Nærhet til offentlig kommunikasjon
- Svært attraktiv beliggenhet
- Flott bakgård

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	55 kvm

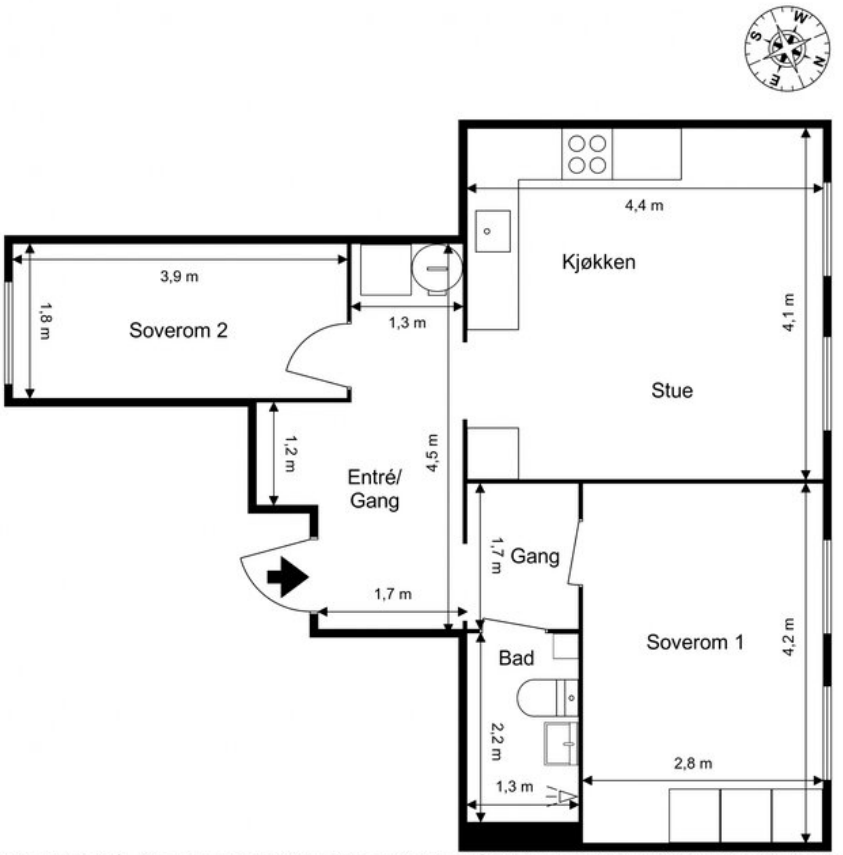
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, to soverom, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 52 kvm.

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

BOLIGTAKSTMANNEN

Herslebs gate 4C, 0561 Oslo
3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

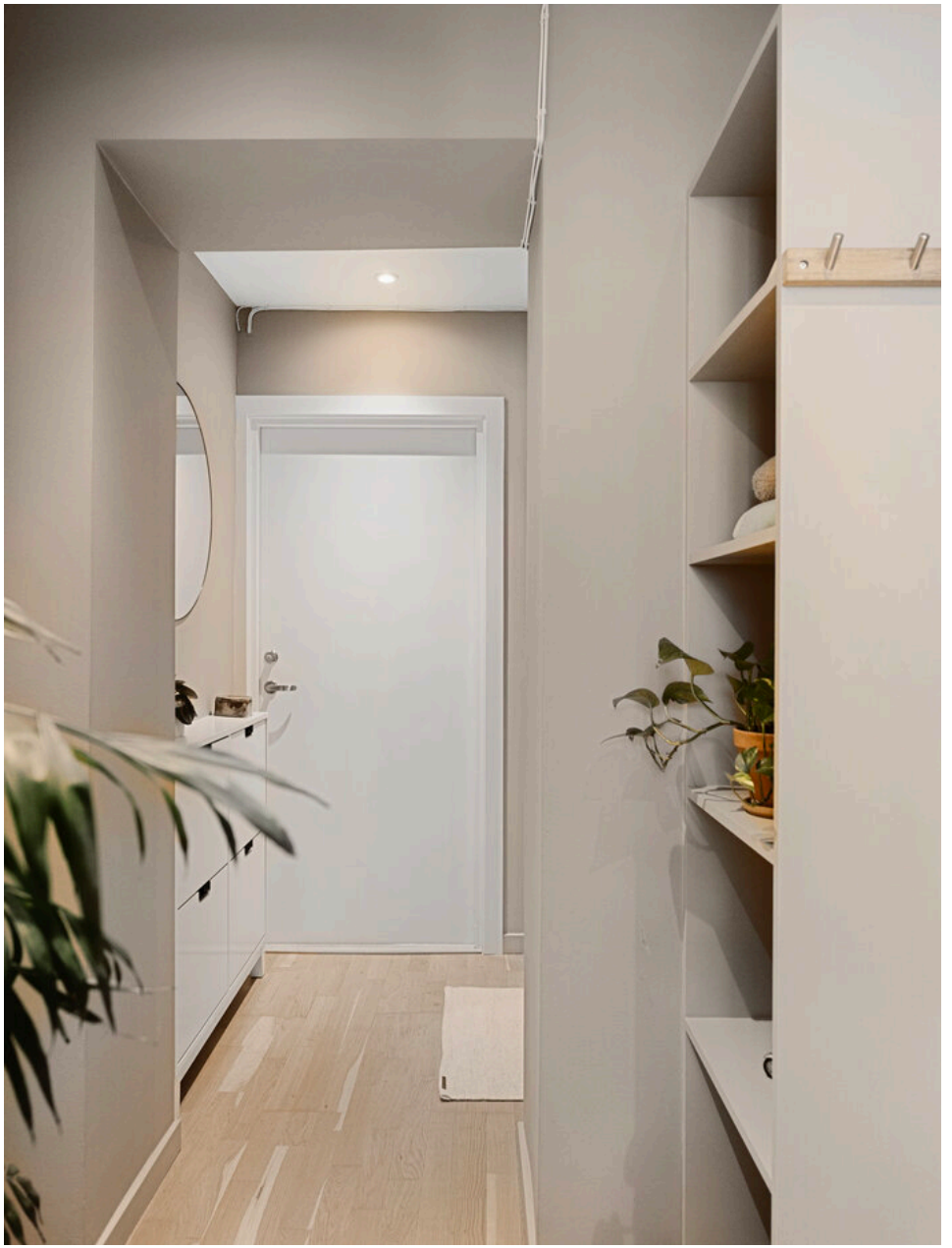



VOGUE





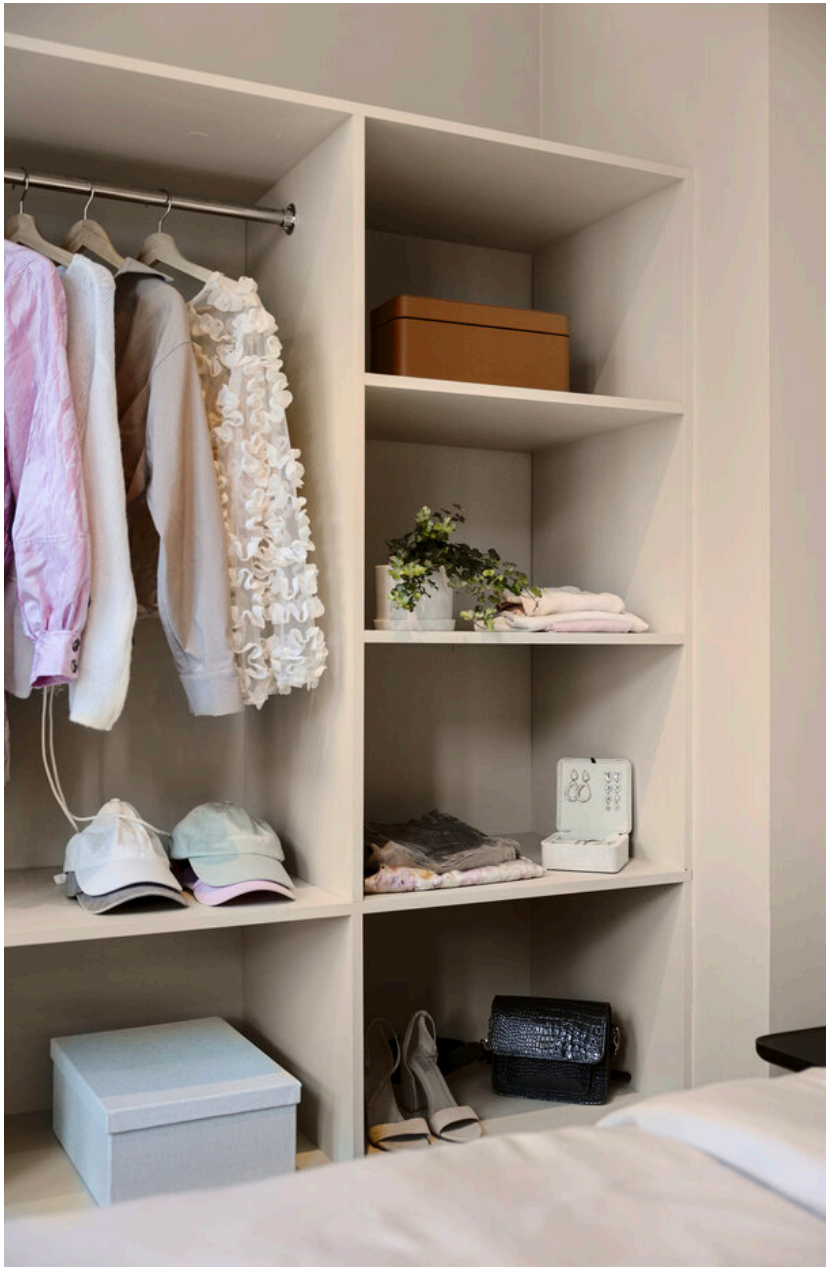

VOGUE



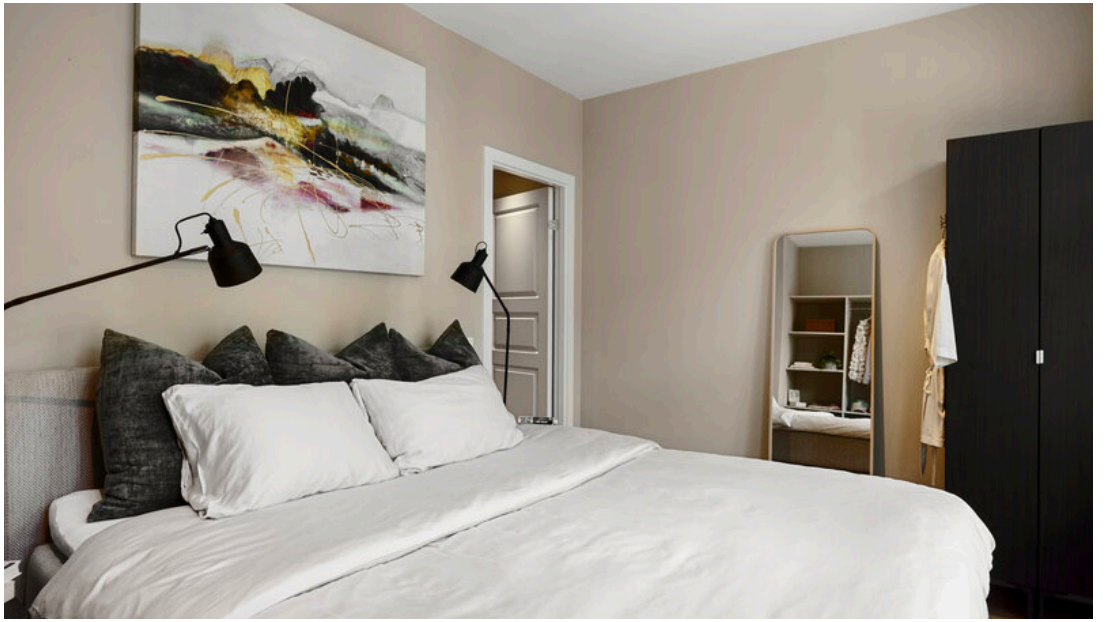










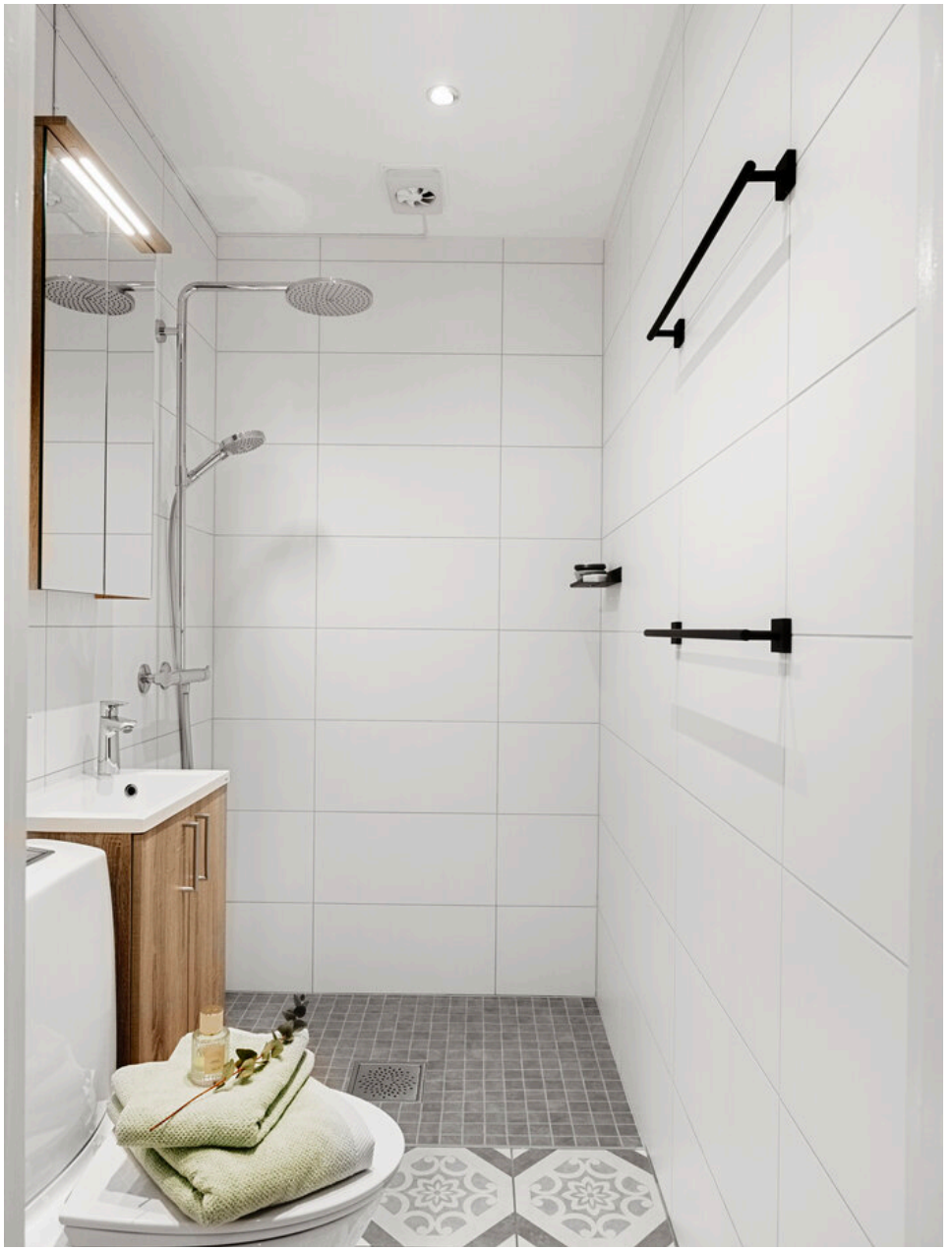

















AEG
AEG




Phuket

Informasjon

Herslebs gate 4C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0116/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Herslebs gate 4C, 0561 OSLO
Gnr 228, bnr 90 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Herslebs Gate 4 Borettslag, org.nr. 998738121

Selger
Sjur Opsal

Kjøpesum og omkostninger
5 175 000,- (Prisantydning)
308 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 483 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 484 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 493 650,- (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
1896

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, to soverom, bad, kjøkken og stue.

Total BRA: 52 kvm.

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

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, baderom, kjøkken, stue og to soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré med downlights i taket, som skaper et svært godt førsteinntrykk. Her finner du en praktisk vaskenisje med opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannsbereder plassert i overskap.

LYS OG LUFTIG STUE:
Lys og romslig stue med store vinduer, 2,69 meter takhøyde og downlights i taket. De store vinduene gir rikelig med naturlig lys og skaper en åpen atmosfære. Planløsningen gir plass til både sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er malt i delikate fargetoner – et perfekt utgangspunkt for å skape ditt drømmehjem.

KJØKKEN:
Stilrent kjøkken fra 2013 med moderne løsninger og godt med både skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter, heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps, svingbart blandebatteri. Praktisk kombinasjon av over- og underskap, med belysning under overskap og dekorative mosaikkfliser mellom benk og overskap. Integrerte hvitevarer inkluderer keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap og fryser er frittstående. Det er montert komfyrvakt og aquastopp for økt sikkerhet.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Downlights i himlingen og moderne fargevalg på veggene bidrar til en lys og behagelig atmosfære, sammen med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Oppbevaringen er praktisk løst med et åpent garderobeskap som gir godt med plass til klær og personlige eiendeler.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og fleksibelt, med god plass til seng, oppbevaring og øvrige møbler. Med en takhøyde på hele 2,80 meter oppleves rommet ekstra luftig og åpent. Det egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – tilpasset dine behov.

BADEROM:
Pent, flislagt bad med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet ble renovert i 2016 og oppgradert med nytt baderomsmøbel i 2024. Innredet med servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys, gulvmontert toalett og dusjsone med dusjforheng.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannisolert inngangsdør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, rammer og karmer av tre. Vinduer mot Sverdrups gate har glass datostemplet 1994.
Innerdører: Innvendige dører med malte, profilerte dørblader.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré/gang.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming samt gulvvarme på baderom.
Varmtvannsbereder: 120 liter, fra 2011. Berederen er plassert oppunder himlingen, i skap over vaskesonen i gangen.

Standard

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

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass, men det er mulighet for leie av garasjeplass i områdets garasjeanlegg.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2013: Boligen ble ifølge tidligere eier pusset opp i 2013 med bl.a. overflatebehandling av samtlige overflater, nytt kjøkken og parkett.
2016: Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2016.
2024: Det ble montert ny inventar på baderom.

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: Badet ble rehabilitert i 2016 ifølge forrige eier. Revet til konstruksjon og bygd på nytt. Arbeidet ble utført av SSG AS, via Gjensidige forsikring. All baderomsinnredning ble skiftet ut høsten 2024. Dette inkluderer ny takdusj, servant m/blandebatteri og servantskap, speilskap, toalett, samt en vegghengt hylle, toalettpapirholder og to vegghengte håndklestenger.

Arbeidet ble utført av Ringside Rørleggerbedrift AS. I tillegg ble det installert elektrisk badromsvifte.
Arbeidet ble utført av Pluggen Elektro AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier ble badet revet til konstruksjon og bygd på nytt i 2016. Arbeidet ble utført av SSG AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier ble badet revet til konstruksjon og bygd på nytt i 2016. Arbeidet ble utført av SSG AS.

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: Styret i borettslaget har engasjert Viking Entreprenør AS for utbedring av etasjeskillet mellom kjeller og butikk ut mot Herslebs gate. Byggesøknaden er utarbeidet av Strand / Løken artkitekter AS. Ansvarlig prosjekterende er Haug og Blom-Bakke AS. Ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet er Sørconsult AS. Boden tilhørende min leilighet blir reetablert i forbindelse med dette arbeidet.

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.?
- Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier, ble leiligheten renovert i 2013. Uvisst hvilket firma som utførte arbeidet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier ble fasade og tak utbedret i perioden mellom 2013-2021. Uvisst hvilket firma som utførte arbeidet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp ellerråteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv: Det har vært fuktskader i etasjeskillet mellom kjeller i oppgang A og butikk ut mot Herslebs gate. Arbeidet med rekonstruksjon av etasjeskillet gjennomføres av fagfolk og er per nå (27.04.25) i sluttfasen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ifølge forrige eier ble badet rehabilitert i 2016 grunnet rørlekasje i bygningen. Arbeidet ble utført av SSG AS og ble dekket av borettslagets forsikring i Gjensidige.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av boligen ble utført av takstmann i forbindelse med takstrapport i april 2025.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
Beskriv: Vedkommende som eide byården før det ble opprettet et borettslag, søkte ikke om godkjenning før ombyggingen av leilighetene i bygården i 2013. Det viser det seg at flere av leilighetenes størrelse og utforming avviker fra de sist godkjente tegningene som foreligger hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Det ble derfor engasjert fagpersoner på vegne av 15 leiligheter i oppgang B og C, som gjennomførte inspeksjon av leilighetene i november 2024. En felles søknad ble sendt til planog bygningsetaten for godkjenning i desember 2024, men saken er per nå (27.04.25) enda ikke behandlet.

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?
- Ja
Beskriv: Grunnet at det har vært fuktskader i etasjeskillet mellom kjeller i oppgang A og butikk ut mot Herslebs gate, er boden tilhørende denne leiligheten per tid ikke mulig å bruke. Arbeidet med rekonstruksjon av etasjeskillet er per nå (27.04.25) i sluttfasen. Arbeidet med å reetablere bodene som har vært utilgjengelige i denne prosessen, vil ifølge styreleder i sameiet være ferdigstilt i løpet av sommeren 2025. I takstrapporten fra april 2025 står det at kjellerboden er målt til 6 kvadratmeter. Men i forbindelse med arbeidet i kjelleren og reetablering av kjellerbodene i dette området, har styret vedtatt at boden skal deles inn i to like store boder for at samtlige leiligheter i borettslaget skal få en bod. Boden vil derfor være på ca 3 kvadratmeter, ikke 6 som det står beskrevet i tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Etasjeskille er et trebjelkelag. Fasader forblendet med pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Oppsummering: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene

(glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Kjøkken
Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rommet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Elektrisk
Oppsummering: Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 12.12.2023. Det ble registrert avvik.
Anbefalte tiltak: Listen med avvik fra el tilsyns kontroll bør utbedres.

Ventilasjon
Oppsummering: Det er ikke noe ventilering på flere rom, utenom åpning av vinduer/balkongdører. Selv om denne type ventilasjon av boligen var normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2, fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet.
Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

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
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 354 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 064,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.064,– pr. md.

Herav:
Felleskostnader 4.920,-
Bredbånd 1000/1000 479,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK03 1.665,-

Ved innfrielse av lån 1 vil felleskostnadene være kr. 5 399,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, bredbånd, renter og avdrag på felles lån m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 277 500,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 110 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten har bredbånd med hastighet 1000/1000 Mbit/s inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter. Herslebs Gate 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998738121, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Herslebs Gate 4 A - C

Borettslaget er en del av Herslebsgate 4 sameie, og styreleder er styremedlem i dette sameiet. I sameiermøtet har borettslaget flertall.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vedlikehold i gården:
- Rehabilitering av fasade (2016)
- Brannsikret kjeller (2016)
- Brannmalt trappeoppganger (2016)
- Montert dørpumper til alle leiligheter (2016)
- Montert nytt felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter (2016)
- Avfuktere montert av Tørt Bygg AS i kjeller (2016)
- Nye varmekabler i takrenner (2016)

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 308 000,- pr. 01.04.2025

Lånenr: OBBK03-98207847208
Type: Annuitet
Restsaldo: 5.813.354,-
Restløpetid: 24 år 8 md.
Term pr. år: 12
Type: Flytende
Rente: 6,10 %
Andel restsaldo: 254.402,-
Kapitalkostnader: 1.641,-
Dette lånet har IN-ordning.

Lånenr: OBOS04-98208478273
Type: Annuitet
Restsaldo: 1.346.425,-
Restløpetid: 29 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type: Flytende
Rente: 6,10 %
Andel restsaldo: 52.860,-
Kapitalkostnader: 316,-
Dette lånet har IKKE IN-ordning.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 28. februar og 30. august. Minimumsbeløpet er kr. 60 000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr -186 244. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 182 652,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det forutsettes at regler for båndtvang følges og at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets eiendom. I så fall er det eiers ansvar å plukke opp dette.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 2269099

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 694 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært populært og urbant område midt på Grünerløkka, en av Oslos mest levende og karakteristiske bydeler. Her bor du med umiddelbar nærhet til et rikt kulturliv, sjarmerende kafeer, anerkjente restauranter, nisjebutikker og et bredt utvalg av servicetilbud. Alt du trenger i hverdagen – fra dagligvarebutikker til kollektivtransport – finner du rett utenfor døren.

Rekreasjon og grøntområder
Området byr på vakre parker og rekreasjonsmuligheter. Bare en kort spasertur unna finner du Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Birkelunden og Kubaparken, som alle pulserer av liv, særlig på varme sommerdager med arrangementer, konserter og markeder. Ønsker du å trekke deg tilbake fra bylivet, er Akerselva perfekt for søndagsturer – enten du vil gå nordover mot Nydalen, Frysja og Maridalsvannet, eller sørover til Bjørvika og Operaen. Nærområdet tilbyr også fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshaller, svømmehall og skaterampe.

Restauranter, kaféer og uteliv
Grünerløkka er et mekka for mat- og kaffeelskere. Innen få minutters gange finner du blant annet Le Benjamin, Ching-Ching og Sabrura. Rundt Schouskvartalet kan du nyte rustikk italiensk hos Trattoria Popolare eller asiatisk crossover hos Südøst. Schouskjelleren byr på spennende øltyper i intime omgivelser, mens Bettola serverer kreative drinker i retrostil. Flere gode alternativer er Markveien Mat & Vinhus og Dr. Kneips vinbar.

Lenger opp på Løkka finner du Parkteatret – en klassiker for konserter og kulturopplevelser – og burgerfavoritten Munchies, kjent for sine saftige burgere og avslappede atmosfære. Kaffekjennere vil sette pris på Tim Wendelboe sitt berømte kaffebrenneri i Fossveien.

Tar du turen over Akerselva, er det kort vei til Vulkan-området med Mathallen, et mangfoldig matmarked og flere serveringssteder. I tillegg finner du DOGA (Design og Arkitektur Norge) og Kulturkirken Jakob, som byr på varierte kulturelle arrangementer.

Et steinkast unna ligger også BLÅ, et ikonisk utested ved elven som byr på konserter, utendørs servering og kulturelle happenings året rundt. Alternativt kan du nyte solen på uteserveringen hos Syng, eller besøke kinoen på Ringnes Park.

Dagligvare og shopping
Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, som KIWI, Rema 1000 og Bunnpris. I

tillegg bugner området av små bakerier, delikatessebutikker og kaffebarer hvor du kan starte dagen i rolig tempo. Grünerløkka er også kjent for sitt spennende utvalg av vintagebutikker, interiørbutikker og spesialforretninger, hovedsakelig konsentrert rundt Markveien og Thorvald Meyers gate.

Ønsker du mer shopping, er det kort vei til Grønland, Torshov, Storo, St. Hanshaugen samt Oslo sentrum med Oslo City og Byporten.

Kollektivtilbud
Området har et svært godt kollektivtilbud. Trikk 17 og buss 30/31 går fra Trondheimsveien, mens trikk 11, 12 og 13 går fra Schous plass. Det er også gangavstand til Oslo Sentralbanestasjon, som er Oslos største kollektivknutepunkt med tilgang til tog, t-bane, trikk og buss.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 28.04.1896. Ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert 14.10.1935.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Brukstillatelse for Herslebs gate 4 A - D - Ombygging datert: 04.01.2000 (det foreligger dokument for henleggelse for denne saken fra 2013).

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:
- Etablering av bad 1- 4 etasje, datert 23.03.2010.
- Utskifting til brannvinduer i trappeoppgang, datert 23.11.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak:
Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022

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

301/228/90:
15.12.1894 - Dokumentnr: 900244 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:88

04.02.2013 - Dokumentnr: 97615 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 96/2187
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 141/2187
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 50/2187
Snr: 4
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/2187
Snr: 5
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1850/2187
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 608,-

Samlet skal selger betale kr. 141 298,- 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 27. april 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Herslebs gate 4C

Herslebs gate 4C

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 375 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	25 min 2 km
Hersleb videregående skole	3 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

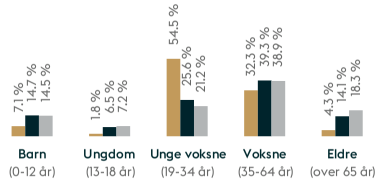
Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Heimdalsgata Linje 17	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (... 88 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	3 min
Lakkegata skole	5 min
EVO Grünerløkka	3 min
SATS Schous plass	4 min

«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

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 2025

Herslebs gate 4 C
0561 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1896
BRA: 58 m^2
BRA-i: 52 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	4	0	0

Supertakst
GNR: 228 BNR: 90 ANR: 11
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Herslebs gate 4 C
0561 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliikt 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/30044

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rommet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 12.12.2023. Det ble registrert avvik.

Anbefalte tiltak

Listen med avvik fra el tilsyns kontroll bør utbedres.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke noe ventilering på flere rom, utenom åpning av vinduer/balkongdører. Selv om denne type ventilasjon av boligen var normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2, fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
15.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sjur Opsal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Herslebs gate 4 C, 0561 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	90	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:	H0301		

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Etasjeskille er et trebjelkelag. Fasader forblendet med pussede flater. Lyd og brannisolert entredør. Vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Boligen ble ifølge tidligere eier pusset opp i 2013 med bl.a. overflatebehandling av samtlige overflater, nytt kjøkken og parkett.	Nei
2016	Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renovert i 2016.	Nei
2024	Det ble montert ny inventar på baderom.	Nei

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	58	52	6	0	0
Totalt m²	**58**	**52**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	52	52	0	Entre/gang, 2 soverom, bad, kjelken og stue.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod på ca. 6 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Mulighet for leie av garasjeplass i områdets garasjeanlegg, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1
Felles eiet tomt på ca. 647 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med malte profilerte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer mot Sverdrups gate med glass som er datostemplet 1994.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og begrenset isolerings verdi.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

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-1**

Kjøkkeninnredning fra 2013 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i heltre, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rommet. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.4 Lovlighet

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 brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ekspedisjonsdokument for våningshus datert: 28.04.1896
Ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert: 14.10.1935
Brukstillatelse for Herslebs gate 4 A - D - Ombygging datert: 04.01.2000 (det foreligger dokument for henleggelse for denne saken fra 2013). Ferdigattest for utskifting til brann vinduer i trappeoppgang datert: 23.11.2018.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.6 Vannledninger



Åpen rørfordeling og stoppekran, plassert i himling til baderom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og baderom (2013).	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 12.12.2023. Det ble registrert avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Listen med avvik fra el tilsyns kontroll bør utbedres.	

6.8 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert oppunder himling over vaskesone i gangen.

Plassering bereder	
Berederen er plassert oppunder himlingen, i skap over vaske sone i gangen.	
Fundament	
I skap.	
Årstall	
2011	
Størrelse	
120 lt.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Det er ikke noe ventilering på flere rom, utenom åpning av vinduer/balkongdører. Selv om denne type ventilasjon av boligen var normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis tilstandsgrad 2, fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2016. Ny inventar i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende soverom.

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-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, gulvmontert klosett og dusjsone med dusjforheng. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra soverom2 ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Opsal, Sjur	9578-5994-4-2375909	2025-04-27 09:45:06

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
27. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herslebs gate 4C, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Sjur Opsal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

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: SP5572674
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Badet ble rehabilitert i 2016 ifølge forrige eier. Revet til konstruksjon og bygd på nytt. Arbeidet ble utført av SSG AS, via Gjensidige forsikring. All baderomsinnredning ble skiftet ut høsten 2024. Dette inkluderer ny takdusj, servant m/blandebatteri og servantskap, speilskap, toalett, samt en vegghengt hylle, toalettpapirholder og to vegghengte håndklestenger. Arbeidet ble utført av Ringside Rørleggerbedrift AS. I tillegg ble det installert elektrisk badromsvifte. Arbeidet ble utført av Pluggen Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier ble badet revet til konstruksjon og bygd på nytt i 2016. Arbeidet ble utført av SSG AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier ble badet revet til konstruksjon og bygd på nytt i 2016. Arbeidet ble utført av SSG AS.

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: Styret i borettslaget har engasjert Viking Entreprenør AS for utbedring av etasjeskillet mellom kjeller og butikk ut mot Herslebs gate. Byggesøknaden er utarbeidet av Strand / Løken artkitekter AS. Ansvarlig prosjekterende er Haug og Blom-Bakke AS. Ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet er Sørconsult AS. Boden tilhørende min leilighet blir reetablert i forbindelse med dette arbeidet.

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?

Nei

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eier, ble leiligheten renovert i 2013. Uvisst hvilket firma som utførte arbeidet.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge forrige eier ble fasade og tak utbedret i perioden mellom 2013-2021. Uvisst hvilket firma som utførte arbeidet.

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

Nei

Feil og mangler

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

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)

Ja

Beskriv: Det har vært fuktskader i etasjeskillet mellom kjeller i oppgang A og butikk ut mot Herslebs gate. Arbeidet med rekonstruksjon av etasjeskillet gjennomføres av fagfolk og er per nå (27.04.25) i sluttfasen.

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?

Ja

Beskriv: Ifølge forrige eier ble badet rehabilitert i 2016 grunnet rørlekasje i bygningen. Arbeidet ble utført av SSG AS og ble dekket av borettslagets forsikring i Gjensidige.

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: Brannforebyggende el-kontroll av leilighet i 2023. Takstbefaring i 2025.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av boligen ble utført av takstmann i forbindelse med takstrapport i april 2025.

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?

Ja

Beskriv: Vedkommende som eide byården før det ble opprettet et borettslag, søkte ikke om godkjenning før ombyggingen av leilighetene i bygården i 2013. Det viser det seg at flere av leilighetenes størrelse og utforming avviker fra de sist godkjente tegningene som foreligger hos plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Det ble derfor engasjert fagpersoner på vegne av 15 leiligheter i oppgang B og C, som gjennomførte inspeksjon av leilighetene i november 2024. En felles søknad ble sendt til plan- og bygningsetaten for godkjenning i desember 2024, men saken er per nå (27.04.25) enda ikke behandlet.

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?

Ja

Beskriv: Grunnet at det har vært fuktskader i etasjeskillet mellom kjeller i oppgang A og butikk ut mot Herslebs gate, er boden tilhørende denne leiligheten per tid ikke mulig å bruke. Arbeidet med rekonstruksjon av etasjeskillet er per nå (27.04.25) i sluttfasen. Arbeidet med å reetablere bodene som har vært utilgjengelige i denne prosessen, vil ifølge styreleder i sameiet være ferdigstilt i løpet av sommeren 2025. I takstrapporten fra april 2025 står det at kjellerboden er målt til 6 kvadratmeter. Men i forbindelse med arbeidet i kjelleren og reetablering av kjellerbodene i dette området, har styret vedtatt at boden skal deles inn i to like store boder for at samtlige leiligheter i borettslaget skal få en bod. Boden vil derfor være på ca 3 kvadratmeter, ikke 6 som det står beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

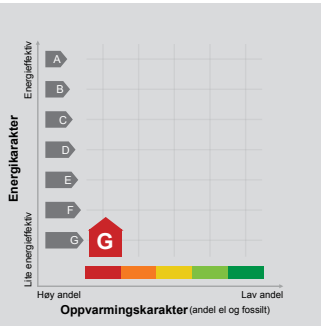
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0116/25

ENERGIATTEST

Adresse	Herslebs gate 4C
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80570007
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-111045
Dato	26.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 354 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 354 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Luft kort og effektivt**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

8441854 4611/11 10.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.04.2025.

Boligselskap:	4611 Herslebs Gate 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	998.738.121
Andelseier:	Sjur Opsal
Leieobjektnr:	11
Adresse:	Herslebs Gate 4 C, 0561 OSLO
Andelsnummer:	11
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 2269099.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har sikringsordning
- Selskapet er registrert på facebook.
- Det er 24 andeler og 23 leiligheter. Årsaken er at ved stiftelse ble det forutsatt at 24 leiligheter skulle bygge, men en leilighet ble ikke utbygd.
- Borettslaget er en del av sameie Herslebs Gate 4 Sameie.
- Opprinnelig innskudd er ukjent.
- Bredbånd legges som egen linje på felleskostnadene fra 01.12.2024. Felleskostnadene øker med 15% fra januar 2025. Ny avtale om bredbånd med hastighet 1000/1000 iverksettes fra 01.02.2025. Dette gjør at Bredbåndskostnadene øker til 479 kr pr måned pr andel.
- Borettslaget har ett lån i OBOS Banken. Lånet er IN-lån. Dette gir andelseiere mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden to ganger i året på terminforfall 28. februar og 30. august. Andelseiere må ta kontakt med OBOS senest én måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Ta kontakt med oef@obos.no
- Borettslaget har et annet lån i OBOS banken som ikke har IN-ordning. Lånet er på totalt kr 1,350 millioner

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207847208	A	5.813.354,-	24 år 8 md.	12		Flyt	6,10%
* OBOS04-98208478273	A	1.346.425,-	29 år 10 md.	12		Flyt	6,10%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.064,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.920,-
Bredbånd 1000/1000	479,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK03	1.665,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	53,-	15.611,-	0,-	283.073,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207847208	254.402,-	1.641,-
* OBOS04-98208478273	52.860,-	316,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 308.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Gullesen Mossige tlf.22 85 08 28 ev. pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@obos.no.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4611
HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. januar kl. 16:00 og lukker 20. januar kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4611

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vikelse av fellesobligasjon i forbindelse med låneopptak

Med vennlig hilsen,
Styret i HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

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

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

June Piiksi og Mathias Færevaag er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Vikelse av fellesobligasjon i forbindelse med låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Herslebs gate 4 Borettslag har besluttet å gjennomføre et låneopptak for å finansiere kapitalinnhenting fra sameiet og for å styrke likviditeten. Beslutningen om å ta opp dette lånet (med 30 års løpetid) ble vedtatt på generalforsamlingen den 17. desember 2024. I forbindelse med dette låneopptaket stilles det krav fra långiver om å vike eksisterende fellesobligasjon og registrere en ny panteobligasjon som sikkerhet for lånet. Dette kravet er standard praksis og en forutsetning for å oppnå de avtalte lånebetingelsene.

Fellesobligasjonen er en felles pantsetting av eiendommen som fungerer som sikkerhet for lån tatt opp av borettslaget. Vikelse innebærer at den eksisterende obligasjonen frigis, slik at ny panteobligasjon kan registreres. Denne prosessen er rent teknisk og vil ikke påvirke borettslagsmedlemmenes andeler direkte.

Forslag til vedtak

Nærværende pantedokument (fellesobligasjon), dagbok nr. 2014/143098-2/200 tinglyst 19.02.2014 viker med dette prioritet for OBOS-banken, orgnr 911 986 884, pantedokument pålydende kr 1 350 000,- i samsvar med borettslagslova § 8-9 4. ledd.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.01.25
Selskapsnummer: 4611 **Selskapsnavn:** HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

June Piiksi og Mathias Færevaag er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vikelse av fellesobligasjon i forbindelse med låneopptak

Nærværende pantedokument (fellesobligasjon), dagbok nr. 2014/143098-2/200 tinglyst 19.02.2014 viker med dette prioritet for OBOS-banken, orgnr 911 986 884, pantedokument pålydende kr 1 350 000,- i samsvar med borettslagslova § 8-9 4. ledd.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4611
Herslebs Gate 4 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Herslebs Gate 4 Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4611

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ny bredbåndsavtale med fiberinstallasjon
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Herslebs Gate 4 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stian Didriksen Lien og Alexander Bjerck Hagen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Styret innstiller at årsresultatet på kr -186 244 føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 4611 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 som budsjettert.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 som budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 6

Ny bredbåndsavtale med fiberinstallasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i borettslaget ønsker en ny bredbåndsavtale. Styret har undersøkt hvorvidt beboerne tar i bruk lineær TV og det viser seg at svært få/ingen tar dette i bruk. Per i dag har vi en avtale med Telia som gir borettslaget en grunnpakke på 50/20 mbps ned-/opplastningshastighet og rabatt på oppgradering av bredbånd, tv og dekoder.

Styret har kontaktet Telenor og GlobalConnect for å få tilbud på bredbånd. Begge leverandørene leverer kostnadsfri fiberinnstallasjon. Overgang fra dagens tilbud til begge tilbydere skal skje sømløst. Tilbudene i sin helhet er som følger:

Forslag 1: Telenor Frihet S

- Ruter inkludert

- 1000/1000 mbps (forhåndsvalg)
- Dekoder inkludert sendt ut til alle, velger selv om du vil bruke eller ikke (kostnadsfri tilgang til TV de 1-2 første mnd)
- Leie av dekoder: 99/129kr (dekoder/opptaksdekoder)
- Mikse hastighet og TV kanaler/strømmetjenester (Netflix, TV2 Play m.fl.) som en måtte ønske (kan føre til ekstra kostnad).
- Kan i pakken eksempelvis gå ned til 50 mbps, bruke inkluderte poeng til T-we basis, og lei dekoder til 99/129kr
- 1-3 poeng per kanal, noen kanaler ligger i kanalpakker
- 60 måneder bindingstid fra avtalt oppstart dato

Månedspris 479,- per andel.

Forslag 2: GlobalConnect uten lineær TV eller bredbånd i den kollektive avtalen

- Ruter inkludert.
- Fiberbredbånd til samtlige leiligheter.
- Wifi 6 i samtlige leiligheter for absolutte beste trådløse signalene.
- Prisen totalt vil ligge på 49,- per måned per enhet som faktureres borettslaget og går i felleskostnader.
- Den enkelte beboer bestiller bredbåndsprodukter direkte med GC. (Priser fra 299,- per måned per enhet for bredbånd).
- Den enkelte beboer bestiller tv produkter direkte med GC om ønskelig. (Priser fra 249,- per måned).
- GlobalConnect tar alle montering/etableringskostnadene mot at dere er kunder av oss i minst 5 år.

Månedspris 49,- per andel, pluss den bredbåndsavtalen du måtte velge selv.

Forslag 3: GlobalConnect uten lineær TV i den kollektive avtalen

- Ruter inkludert.
- FREE SURF 1000/1000 fiberbredbånd til samtlige leiligheter. (Her får samtlige beboere så mye hastighet at det ikke er noe behov for å oppgradere bredbånd).
- Wifi 6 i samtlige leiligheter for absolutte beste trådløse signalene.
- Prisen totalt vil ligge på 299,- per måned per enhet som faktureres borettslaget og går i felleskosten.
- Den enkelte beboer bestiller tv produkter direkte med GC om ønskelig. (Priser fra 249,- per måned).
- GlobalConnect tar alle montering/etableringskostnadene mot at dere er kunder av oss i minst 5 år.

Månedspris 299,- per andel.

Uavhengig av hvilket forslag som velges, vil bredbånd heretter være skilt ut som egen kostnadspost i felleskostnadene, og ikke bli fordelt etter normal fordelingsbrøk slik det er i dag.

Dersom forslaget stemmes ned i sin helhet fortsetter borettslaget med dagens ordning gjennom Telia.

Styrets innstilling

Styret anbefaler tilbudet fra Telenor av følgende årsaker:

- Telenor er den største aktøren og har godt omdømme når det gjelder pålitelighet.
- Telenor gir mulighet for å legge inn strømmetjenester som Netflix, TV2 Play, HBO m.fl. inn i abonnementet for en rimeligere pris enn hva strømmetjenestene koster til vanlig.
- Tilbudet fra Telenor gir betraktelig raskere internett (1000/1000 mbps) sammenlignet med dagens tilbud fra Telia der lignende hastigheter ville kostet flere ganger mer.

Som andrevalg anbefaler styret GlobalConnect sitt tilbud med bredbånd, men uten lineær TV av følgende grunner:

- Tilbudet er rimelig og gir samme hastighet som Telenor.
- MEN, GlobalConnect har dårligere omdømme og styret har fått høre flere negative historier om hyppig nedetid på GlobalConnect sitt internett.
- GlobalConnect har tilgang til å oppgradere til lineær TV, men har ikke tilgang til strømmetjenester.

Forslag til vedtak 1

Telenor Frihet S

Forslag til vedtak 2

GlobalConnect uten bredbånd, uten lineær tv

Forslag til vedtak 3

GlobalConnect uten lineær tv

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefales at alle kandidatene velges.

Roller og kandidater

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

- June Piiksi

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

- Mathias Færevåg
- Vemund Rundberget

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

- Fartein Bjørge

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robert Brun	Herslebs Gate 4 B
Styremedlem	Jenny Lund	Herslebs Gate 4 B
Styremedlem	Kjetil Skårdal	Herslebs Gate 4 C
Varamedlem	Sjur Opsal	Herslebs Gate 4 C

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post herslebsgate4brl@styrerommet.no
Se Herslebs Gate 4 Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/4611 for ytterligere informasjon.

Vibbo
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.

Generelle opplysninger om Herslebs Gate 4 Borettslag
Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.
Herslebs Gate 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998738121, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228/ 90

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.

Herslebs Gate 4 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

Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt seks styremøter for borettslaget. Alle styremøtene har vært holdt sammen med sameiestyret. Det har siden 2021 vært praksis for felles møter for styrene i de respektive boligselskapene. Styret benytter et digitalt samtalerom der all uformell dialog finner sted fortløpende.

Det er sameiet som står for bekostning av det meste av vedlikeholdsarbeidene, men dette er også av interesse for borettslagets andelseiere.

Nøkkelsaker for styrene i 2023 har vært:

- Kjellersituasjonen. Se eget skriv på Vibbo for dette.
- IN-ordning. Borettslaget besluttet å innføre ordning for Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Dette ble innført i begynnelsen av 2024.
- Brannvern. Det er blitt gjennomført fullstendig gjennomgang av byggets brannsikkerhetsmekanismer. Avvik ved sentralbrannvarslingssystemet er blitt utbedret. Alle røykvarslere er blitt kontrollert og funksjonstestet. Alle brannslukkere er blitt kontrollert. Defekte slukkere ble byttet ut. Alle oppganger har fått egne slukkere. Kontroller er utført av Branntek AS.
- Overfladisk rehabilitering av fasade i bakgård. Løs puss ble fjernet, ny puss ble påført, og sokkel ble malt på nytt, samt flekking over sokkel.
- Fullstendig kontroll av elektrisk anlegg, inklusive kontroll av hver borettslagsandel og eierseksjon. Ingen TG3-feil i fellesarealer. Ingen umiddelbare utbedringsbehov innenfor sameiets vedlikeholdssfære. Kontrollen er utført av Ingeniør Pettersen AS v/TEGG Service. Det ble også innhentet og distribuert tilbud på utbedring av TG3-feil i borettslagets andeler samt pålagt alle andeler å utbedre TG3-feil.
- Bygårdsporten er blitt malt.
- Dugnad i regi av borettslaget – rydding og vasking i bakgård og fellesarealer.

Fremtidige planer:

- Sameiet har sagt opp vaskeavtalen med Renholdssenter AS. Ny renholdsavtale leveres av Solid Eiendomsdrift AS. Dette sparer sameiet ca. 30 000 i året.
- I mars 2024 oppstod det vanninntrengsel fra yttertak inn i loftsleilighet. Byggforsikringen dekker følgeskadene i den aktuelle leilighet. Sameiet må bekoste utbedringen av yttertaket. Utbedringen finner sted etter 17. mai 2024.
- I mai 2024 ble det fjernet graffiti fra fasade ut mot Sverdrups gate og Herslebs gate.
- Fasaden skal males på nytt der det er behov.
- Utbedring av etasjeskillet mellom førsteetasje og kjeller i oppgang A i løpet av 2024. Bergnet arbeidstid på 1-2 måneder. Etterfulgt av reetablering av oppbevaringsboder for andelseiere i de berørte arealene.
- Male trappeoppganger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er kr 63 824 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnadsførte restanser, dvs. ubetalte felleskostnader på tidspunktet regnskapet er tatt ut. OBOS innkrever fortløpende ubetalte felleskostnader.

Driftskostnadene er kr 168 979 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader fra sameiet vedtatt i perioden.

Finanskostnader er kr 86 456 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter i løpet av året.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herslebs Gate 4 Borettslag.

Lån
Herslebs Gate 4 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Ordinære felleskostnader reduseres slik at totalt innkrevde felleskostnader med innleggelse av kapitalkostnad for IN-ordning totalt blir 20 % økning fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Styret og forretningsførers 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 borettslagets 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: D6XO1-TGKLG-8HF5Q-KDHFE-S8OD4-AD3XL

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D6XO1-TGKLG-8HF5Q-KDHFE-58OD4-AD3XL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**253 389**	**283 192**	**253 389**	**206 066**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-186 244	630 304	132 000	182 652
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-120 144	-164 363	-133 000	-110 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		259 065	-495 744	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-47 323**	**-29 803**	**-1 000**	**72 652**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**206 066**	**253 389**	**252 389**	**278 718**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		266 142	279 058		
Kortsiktig gjeld		-60 076	-25 669		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**206 066**	**253 389**		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	0	534 180
Innkrevde felleskostnader	2	1 442 676	1 326 946	1 508 000	1 271 820
Andre inntekter	3	1 500	503	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 444 176**	**1 327 449**	**1 508 000**	**1 806 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 172	-5 288	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-22 500	-37 500	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 104	-6 484	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-79 508	-76 440	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-51 150	-4 760	-4 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	4 640	-6 875	0	-5 000
Kommunale avgifter	9	-2 395	0	0	0
Kostnader sameie	19	-1 015 343	-197 461	-815 000	-1 012 848
TV-anlegg/bredbånd		-64 292	-59 432	-62 000	-67 500
Andre driftskostnader	10	844	-67 422	-69 000	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 241 979**	**-461 662**	**-1 073 000**	**-1 231 348**
DRIFTSRESULTAT		**202 197**	**865 787**	**435 000**	**574 652**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 016	6 736	1 000	0
Finanskostnader	12	-390 456	-242 219	-304 000	-392 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-388 440**	**-235 483**	**-303 000**	**-392 000**
ÅRSRESULTAT		**-186 244**	**630 304**	**132 000**	**182 652**
Overføringer:					
Udekket tap		-186 244	0		
Reduksjon udekket tap		0	630 304		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	36 400 000	36 400 000
Tomt		15 600 000	15 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 000 000**	**52 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	233 092
Kundefordringer	14	175	175
Forskuddsbetalte kostnader		5 592	5 358
Driftskonto OBOS-banken		259 803	39 877
Sparekonto OBOS-banken		572	557
SUM OMLØPSMIDLER		**266 142**	**279 058**
SUM EIENDELER		**52 266 142**	**52 279 058**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Udekket tap		-3 655 182	-3 468 938
SUM EGENKAPITAL		**-3 535 182**	**-3 348 938**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 624 434	6 744 578
Borettsinnskudd	17	48 352 498	48 352 498
Annen langsiktig gjeld		764 316	505 252
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 741 248**	**55 602 328**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 324
Leverandørgjeld		16 141	12 719
Påløpte renter		34 602	1 626
Påløpte avdrag		9 333	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 076**	**25 669**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 266 142**	**52 279 058**
Pantstillelse	18	68 910 000	68 910 000
Garantiansvar	19	1 118 386	1 071 078

Oslo, 21.05.2024
Styret i Herslebs Gate 4 Borettslag

Robert Brun/s/ Jenny Lund/s/ Kjetil Skårdal/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 507 512
Eiendomsskatt	2 392
Felleskostnader (kostnadsførte resistanser)	-67 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 442 676**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 172
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 172**

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 2022/2023, og er på kr 22 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 104.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-51 150
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 150**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 094
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	5 934
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**4 640**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 395**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	5 599
Andre fremmede tjenester	-520
Andre kontorkostnader	-1 569
Bankgebyr	-2 597
Velferdskostnader	-70
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**844**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	418
Andre renteinntekter	583
SUM FINANSINNTEKTER	**2 016**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-347 562
Andre rentekostnader	-42 894
SUM FINANSKOSTNADER	**-390 456**

NOTE: 13
BYGNINGER

Opprinnelig 2012	36 400 000
SUM BYGNINGER	**36 400 000**

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

NOTE: 14
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	13308
Tap på krav	-13 133
SUM KUNDEFORDRINGER	**175**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 260 000	
Nedbetalt tidligere	515 422	
Nedbetalt i år	120 144	
		-6 624 434
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 624 434**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

	-48 352
Opprinnelig 2012	498
	-48 352
SUM BORETTSINNSKUDD	**498**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 352 498
Pantelån	6 624 434
Påløpte avdrag	9 333
TOTALT	**54 986 265**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 400 000
Tomt	15 600 000
TOTALT	**52 000 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 84,59 % av Herslebs gate 4 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Herslebs gate 4 Sameie som utgjør kr 1.118.386

Selskapets andel i Herslebs gate 4 Sameie vises som langsiktig gjeld under posten "annen langsiktig gjeld".

Selskapets andel av driftskostnadene i Herslebs gate 4 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2269099. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 30. august. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Brannviduer i fellesarealer i oppgang B	

Protokoll til årsmøte 2024 for Herslebs Gate 4 Borettslag

Organisasjonsnummer: 998738121
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 09:00 til 8. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Andreas Mossige er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Stian Didriksen Lien og Alexander Bjerck Hagen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret innstiller at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Styret innstiller at årsresultatet på kr -186 244 føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 som budsjettert.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000 som budsjettert.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ny bredbåndsavtale med fiberinstallasjon

Styret i borettslaget ønsker en ny bredbåndsavtale. Styret har undersøkt hvorvidt beboerne tar i bruk lineær TV og det viser seg at svært få/ingen tar dette i bruk. Per i dag har vi en avtale med Telia som gir borettslaget en grunnpakke på 50/20 mbps ned-/opplastningshastighet og rabatt på oppgradering av bredbånd, tv og dekoder.

Styret har kontaktet Telenor og GlobalConnect for å få tilbud på bredbånd. Begge leverandørene leverer kostnadsfri fiberinnstallasjon. Overgang fra dagens tilbud til begge tilbydere skal skje sømløst. Tilbudene i sin helhet er som følger:

Forslag 1: Telenor Frihet S

- Ruter inkludert
- 1000/1000 mbps (forhåndsvalg)
- Dekoder inkludert sendt ut til alle, velger selv om du vil bruke eller ikke (kostnadsfri tilgang til TV de 1-2 første mnd)
- Leie av dekoder: 99/129kr (dekoder/opptaksdekoder)

- Mikse hastighet og TV kanaler/strømmetjenester (Netflix, TV2 Play m.fl.) som en måtte ønske (kan føre til ekstra kostnad).
- Kan i pakken eksempelvis gå ned til 50 mbps, bruke inkluderte poeng til T-we basis, og lei dekoder til 99/129kr
- 1-3 poeng per kanal, noen kanaler ligger i kanalpakker
- 60 måneder bindingstid fra avtalt oppstart dato

Månedspris 479,- per andel.

Forslag 2: GlobalConnect uten lineær TV eller bredbånd i den kollektive avtalen

- Ruter inkludert.
- Fiberbredbånd til samtlige leiligheter.
- Wifi 6 i samtlige leiligheter for absolutte beste trådløse signalene.
- Prisen totalt vil ligge på 49,- per måned per enhet som faktureres borettslaget og går i felleskostnader.
- Den enkelte beboer bestiller bredbåndsprodukter direkte med GC. (Priser fra 299,- per måned per enhet for bredbånd).
- Den enkelte beboer bestiller tv produkter direkte med GC om ønskelig. (Priser fra 249,- per måned).
- GlobalConnect tar alle montering/etableringskostnadene mot at dere er kunder av oss i minst 5 år.

Månedspris 49,- per andel, pluss den bredbåndsavtalen du måtte velge selv.

Forslag 3: GlobalConnect uten lineær TV i den kollektive avtalen

- Ruter inkludert.
- FREE SURF 1000/1000 fiberbredbånd til samtlige leiligheter. (Her får samtlige beboere så mye hastighet at det ikke er noe behov for å oppgradere bredbånd).
- Wifi 6 i samtlige leiligheter for absolutte beste trådløse signalene.
- Prisen totalt vil ligge på 299,- per måned per enhet som faktureres borettslaget og går i felleskosten.
- Den enkelte beboer bestiller tv produkter direkte med GC om ønskelig. (Priser fra 249,- per måned).
- GlobalConnect tar alle montering/etableringskostnadene mot at dere er kunder av oss i minst 5 år.

Månedspris 299,- per andel.

Uavhengig av hvilket forslag som velges, vil bredbånd heretter være skilt ut som egen kostnadspost i felleskostnadene, og ikke bli fordelt etter normal fordelingsbrøk slik det er i dag.

Dersom forslaget stemmes ned i sin helhet fortsetter borettslaget med dagens ordning gjennom Telia.

Styrets innstilling
Styret anbefaler tilbudet fra Telenor av følgende årsaker:

- Telenor er den største aktøren og har godt omdømme når det gjelder pålitelighet.
- Telenor gir mulighet for å legge inn strømmetjenester som Netflix, TV2 Play, HBO m.fl. inn i abonnementet for en rimeligere pris enn hva strømmetjenestene koster til vanlig.
- Tilbudet fra Telenor gir betraktelig raskere internett (1000/1000 mbps) sammenlignet med dagens tilbud fra Telia der lignende hastigheter ville kostet flere ganger mer.

Som andrevalg anbefaler styret GlobalConnect sitt tilbud med bredbånd, men uten lineær TV av følgende grunner:

- Tilbudet er rimelig og gir samme hastighet som Telenor.
- MEN, GlobalConnect har dårligere omdømme og styret har fått høre flere negative historier om hyppig nedetid på GlobalConnect sitt internett.
- GlobalConnect har tilgang til å oppgradere til lineær TV, men har ikke tilgang til strømmetjenester.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Telenor Frihet S
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
GlobalConnect uten bredbånd, uten lineær tv
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
GlobalConnect uten lineær tv
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **1**
Antall stemmer for vedtak 3: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret anbefales at alle kandidatene velges.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
June Piiksi (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
June Piiksi

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mathias Færevåg (12 stemmer)
Vemund Rundberget (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mathias Færevåg

Vemund Rundberget

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fartein Bjørge (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fartein Bjørge

Møteleder: Andreas Mossige /s/

Protokollvitner:
Stian Didriksen Lien /s/
Alexander Bjerck Hagen /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 998738121
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. desember kl. 12:00 til 17. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

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:
Andreas Mossige er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
June Piiksi og Mathias Færevaag er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Låneopptak for finansiering av kapitalinnhenting og styrking av likviditet

På bakgrunn av budsjettmøtet med OBOS den 16. oktober 2024, er det vedtatt økninger i felleskostnader for både sameiet og borettslaget. Økningene er nødvendig for å håndtere økte utgifter og sikre nødvendig likviditet. Borettslaget har også vedtatt et låneopptak på 1,35 millioner kroner for å finansiere sin andel av sameiets kapitalinnhenting.

Vedtak om økning i felleskostnader:

- Sameiet: Økning på 10 % fra 1. januar 2025 for å håndtere prisstigning, økte forsikringskostnader og vedlikehold.
- Borettslaget: Økning på 15 % fra 1. desember 2024, hvorav 6 prosentpoeng dekker kostnader knyttet til det planlagte låneopptaket.

Om låneopptaket:

- Lånebeløp: 1,35 millioner kroner.
- Formål: Finansiering av kapitalinnhentingen i sameiet og styrking av borettslagets likviditet.
- Anbefalt løpetid: 30 år, basert på at tiltakene er langsiktige og med et lengre vedlikeholdsintervall.

Fordeler og ulemper ved løpetid:
Styret vurderer tre alternativer:

1. **1 år:** Lav totalkostnad.
   Høy økning i månedlige felleskostnader (ca. NOK 5 056 per andelseier).
   Rask nedbetaling, men belastende på kort sikt.
2. **2 år:** Moderat totalkostnad.
   Reduserte månedlige kostnader sammenlignet med 1 år (ca. NOK 2 606 per andelseier).
   Midlertidig påvirkning på salgsverdi av leilighetene.
3. **30 år:** Høy totalkostnad (renteutgifter over tid overstiger lånebeløpet).
   Lav månedlig kostnad (ca. NOK 358 per andelseier).
   Mer likviditetsvennlig, men kan redusere salgsverdien på leilighetene på lang sikt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1 års løpetid
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
2 års løpetid
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
30 års løpetid
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **0**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall stemmer for vedtak 3: **12**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Andreas Mossige /s/
Protokollvitner:
June Piiksi /s/
Mathias Færevaag

Vedtekter
for
Herslebs gate 4 Org. nr. 998738121
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12.mai 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Herslebs gate 4 borettslag 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 5.000.

(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) 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.

(5) 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 og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtektene.

(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 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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.

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 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Ett av styremedlemmene velges for to år og ett velges for 1 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.

Feil! Bokmerke er ikke definert.

Husordensregler for Herslebs gate 4 borettslag.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.15

Herslebs gate 4 borettslag er andelseiernes eiendom. Husordensreglene skal bidra til å ta vare på eiendommen og sikre ro og orden. For å oppnå et godt forhold mellom beboerne må vi selv sørge for best mulig orden i borettslaget.

Vedtektenes paragraf 4, punkt 1 har en generell bestemmelse vedrørende boretten: 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.

Disse husordensreglene er et tillegg og en utdyping til denne hovedbestemmelsen. Beboerne gjøres oppmerksom på at vesentlige og gjentatte brudd på husordensreglenes bestemmelser kan føre til krav om fravikelse av boligen.

1. **VIS HENSYN TIL DINE NABOER – RO I LEILIGHETENE**
   Det skal i alminelighet være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og fra kl 24.00 til kl 07.00 i helgen.

2. **GÅRDSROMMET**
   Det er et felles ansvar å holde gårdsrommet rent og ryddig, følge reglene for søppelhåndtering og passe på at uvedkommende ikke får tilgang til gården. Sykler parkeres der hvor det er tilrettelagt for dette.

3. **FELLESOMRÅDER INNVENDIG – Kjeller og trappeoppgang**
   Trappeoppgangene og kjellergangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, sko, sykler, ski, kjelker og annet. De objekter som av beboerne blir hensatt i fellesarealene og som hindrer fri ferdsel vil bli kastet uten varsel. Dører til kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Det er ikke tillatt å koble seg på borettslagets strømnett i kjeller.

4. **VANNRØR OG VANNLEKKASJER.**
   Kast ikke fremmedlegemer i toalettet. Avstenging av stigekran skal kun foretas etter at naboer som er berørt av stegningen er varslet.
   Vannlekkasjer er hovedsakelig andelseiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen under må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen. Unntak er brudd på stigeledning og annen uforutsett skade som dekkes av forsikring.

5. **AVFALL**
   Avfallscontainerne er plassert i eget skur ved «Stallen» i gårdsrommet. Er gjenstanden for stor for søppelkassene må du selv frakte det til en miljøstasjon. Husk også å brette sammen pappemballasjen. Det skal ikke plasseres søppel ved siden av avfallscontainerne.

   Dersom ureglementert avfall blir plassert utenfor avfallscontainerne vil dette bli fraktet bort av borettslaget og regning sendt til den som har plassert det der. Malingrester og spann er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjon. Elektriske og elektroniske produkter (alt som bruker strøm eller batterier) er EE-avfall og skal leveres til innleveringssteder for formålet.

6. **DYREHOLD**
   Dyrehold er tillatt. Det forutsettes at regler for båndtvang følges og at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets eiendom. I så fall er det eiers ansvar å plukke opp dette.

No. 45694 Bilag

4

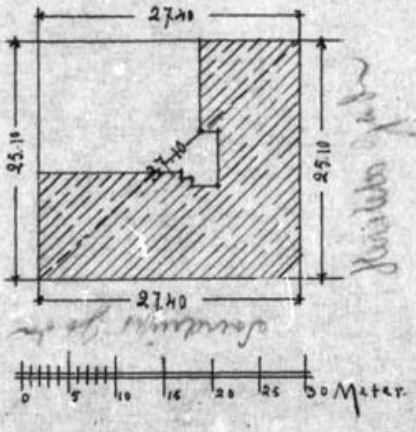
2943 94

48.98. I

NEDFOTOGRAFERET

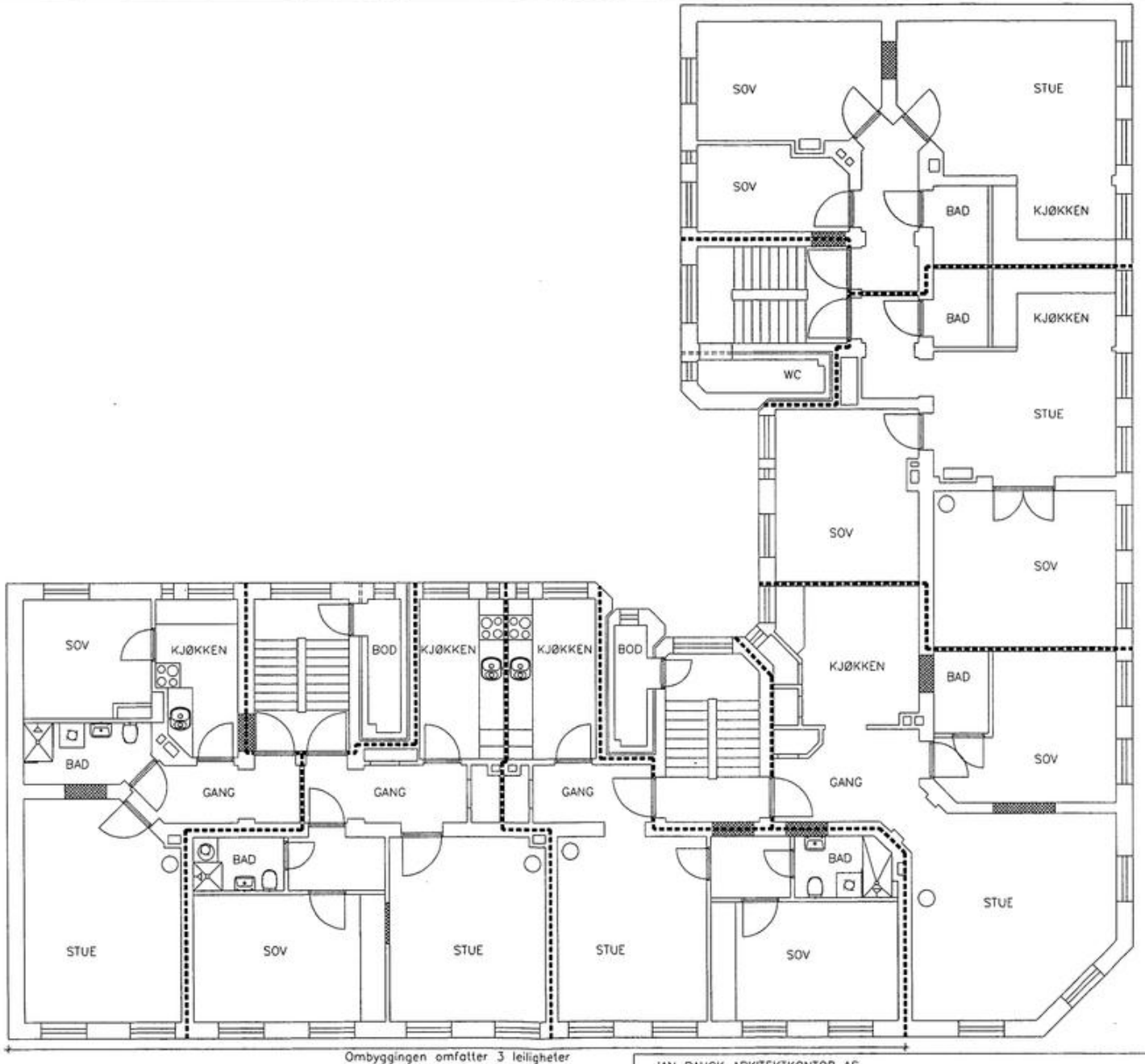
N.S. Nørrebrogade.

APOLLINIS



Grundplan af Etagerne

VEDLEGG E-03

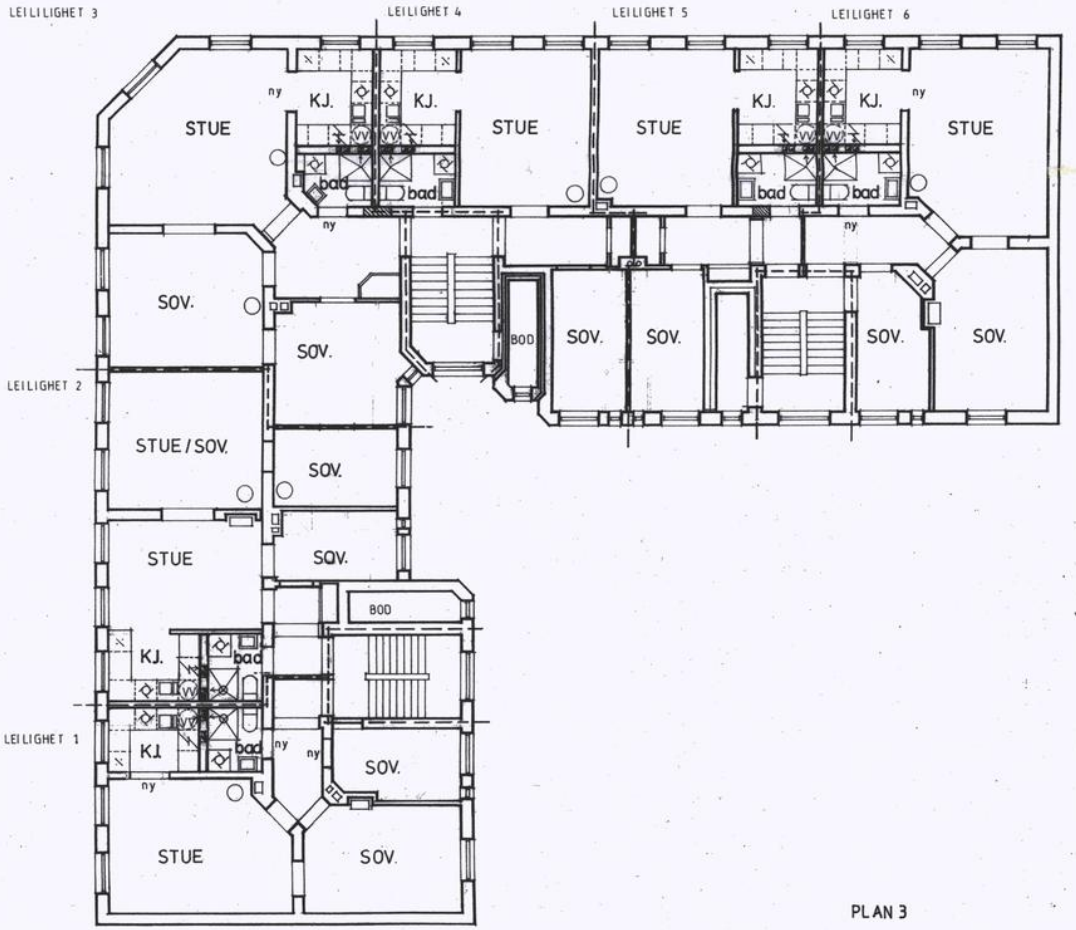


Ombyggingen omfatter 3 leiligheter i denne fløy i 2., 3. og 4. etasje.

3

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS		SIGN.	
BYGGHERRE HERSLEBS GATE 4	2., 3. OG 4. ETASJE – OMBYGGING PLAN	A-01.02	REV. C
GNR 228 BNR 90	MÅL: 1:100	DATO: 31.05.06	19.06.06

MOTTATT
02.MAR 98
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



PLAN 3

REV.	ANT.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.	GODKJ.

MÅL	DATO	ARKIV/PROSJEKT	RÅDG. TYPE LNR.	REV
1: 100	–	198	198–	

TEGN.INNHOLD
PLAN 3
–

ARKITEKT
SIVILARKITEKT
RICHARD ENGELBREKTSON

PROSJEKTNAVN
HERSLEBSGATE 4

BYGGHERRE
OTTO B MORCKEN

PROSJEKTERINGSGRUPPE

A	ARKITEKT	SIV.ARK. RICHARD ENGELBREKTSON SØRKEDALSVN. 6 N 0369 OSLO	TLF.: +47 2269 0919 FAX: +47 2269 2300
B	RÅDG. ING. BYGG		TLF.: FAX:
E	RÅDG. ING. EL		TLF.: FAX:
V	RÅDG. ING. VVS		TLF.: FAX:
L	LANDSKAPS-, ARKITEKT		TLF.: FAX:

TEGNINGSTYPE
RAMMETILLATELSE

TEGN.INNHOLD
PLAN 3
–
–

2

FIL
198–

SIGN.
RE

KONTR.
–

MÅL	DATO	ARKIV/PROSJEKT	RÅDG. TYPE LNR.	REV
1: 100	26.02-98	194 103	198–	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herslebs gate 4C 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 90 (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: _____

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: _____

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

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

nordvikbolig.no