

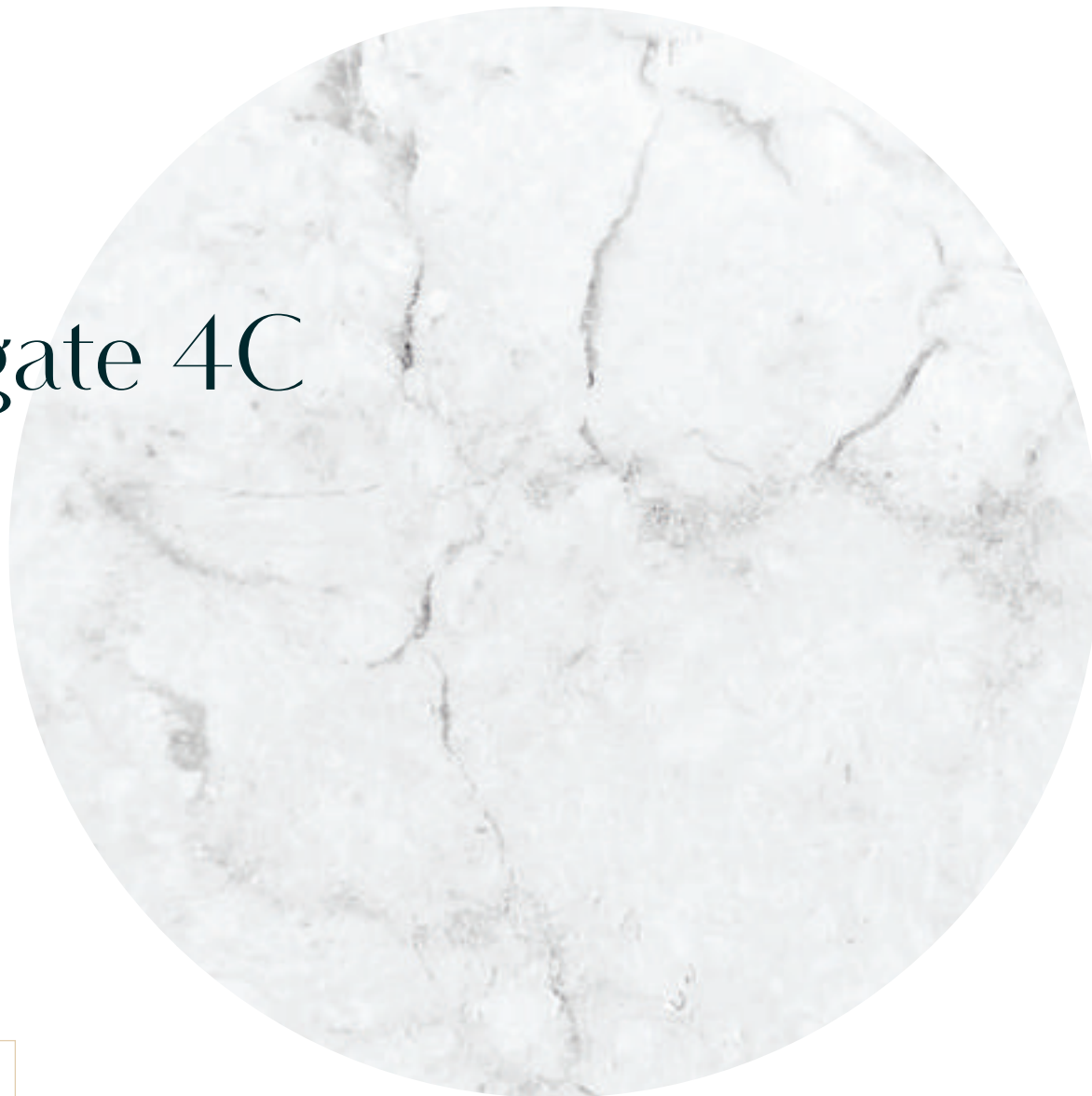


Herslebs gate 4C



— Velkommen til

# Herslebs gate 4C



# Grünerløkka

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

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	305 633,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 296 983,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 004,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1896
Ansvarlig megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no

Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







## 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
- IN-ordning
- Klassisk bygård fra 1896
- 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

---

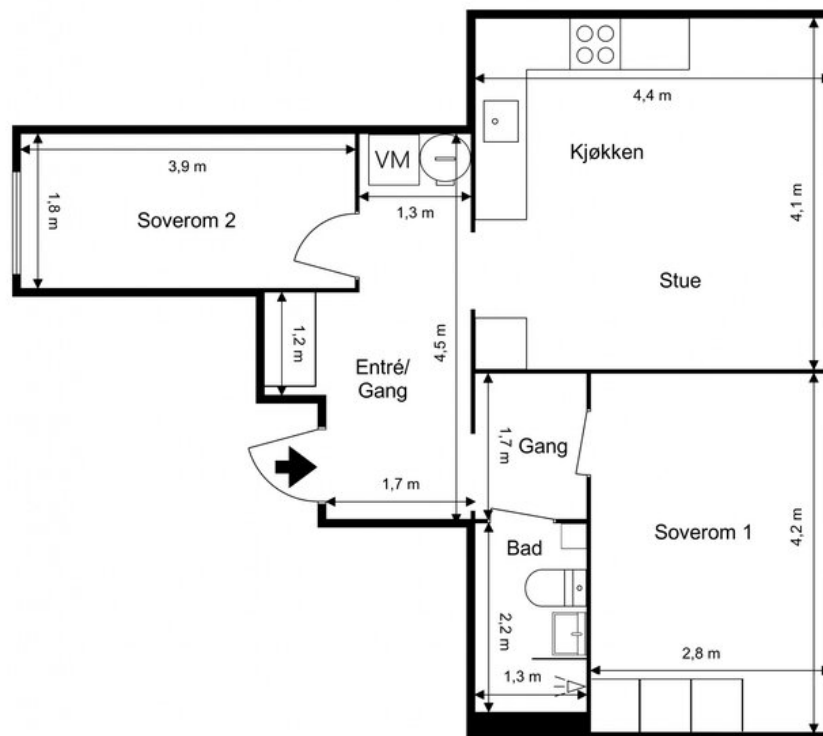
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

## Beskrivelse

4. etasje:  
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.  
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.  
Total BRA: 4 kvm.

## Herslebs gate 4C, 0561 Oslo 4. Etasje



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







































Informasjon

# Herslebs gate 4C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

20-0256/25

### Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse

Herslebs gate 4C, 0561 OSLO

Gnr 228, bnr 90 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 17 i Herslebs Gate 4 Borettslag, org.nr. 998738121

### Selger

Ole Martin Aas Andersen

### Kjøpesum og omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)

305 633,- (Andel av fellesgjeld)

5 295 633,- (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))

5 296 983,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 306 283,- (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

4

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 52 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 56 kvm

### Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 4 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 4. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

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

#### **ENTRÉ:**

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med downlights i himlingen, som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i det praktiske garderobeskapet.

#### **LYS OG LUFTIG STUE:**

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys, samt en god takhøyde. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne

møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

#### **ÅPEN KJØKKENLØSNING:**

Stilrent kjøkken fra 2013 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter, heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbart blandebatteri. Innredningen består av både over- og underskap, med belysning under overskapene og mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som keramisk platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl- og fryseskap. Det er også montert komfyrvakt og aquastopp for økt sikkerhet.

#### **HOVEDSOVEROM:**

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørgarderobe.

#### **SOVEROM 2:**

Soverommet har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

#### **BADEROM:**

Moderne, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen, renoveret i 2013. Badet har servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og belysning, gulvmontert klosett samt dusjsone med foldedør i herdet glass. I 2021 ble badet ytterligere oppgradert med ny dusjarmatur, servant, speil og dusjdør.

#### **OPPBEVARING:**

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,4 kvm merket med nr. 2. 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 med rammer og karmen av tre.

Innvendige dører: Innvendige dører med malte profilerte dørblader.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, samt kursfortegnelse, plassert i entré/gang.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming og gulvvarme på badetrom.

Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereider på 120L fra 2005 plassert oppunder himling over vaskesone 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 garasje plass 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

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel 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: Ifølge tidligere salgsoppgave ble kjøkken og badetrom renoveret.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pettersen. Utbedring teggavvik etter liste, Montere komfyrvakt, Utskifting sikringer 5 stk, Montering overspenningsvern

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja

Når ble kontrollen utført? Nelfo

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

- Ja

Beskriv: De er utbedret.

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

- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble målt opp på nytt i 2025.

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

- Ja

Beskriv: Sameiet har en økonimisk tvist med slaterbutikk som leier i første etasje.

### 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 4. 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 karmen 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, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

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

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 inneklimate og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

### Våtrom

Oppsummering av overflater: Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater: Fliser med hullyd anbefales limes på nytt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet. Det anbefales også å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-

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

Dersom det er noe i 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<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

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

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 7 004,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 004,48,-

Herav:

Lån nr: 9820784720; IN lån 1 - Akonto renter 1 204,97

Lån nr: 9820784720; IN lån 1 - Akonto avdrag 400,50

Bredbånd 1000/1000 479,00

Felleskostnader 4 920,00

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 1 160 407,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 641 626,- 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 prosentandel 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 305 633,- pr. 01.08.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207847208

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 5 779 683,00

Innfrielsesdato: 30.12.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 252 935,59

Kapitalkostnader: 1 605,49

Dette lånet har IN-ordning.

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208478273

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 1 342 262,00

Innfrielsesdato: 30.01.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 52 698,00

Kapitalkostnader: 309,84

Dette lånet har IKKE IN-ordning.

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.

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, delikatessbutikker og kaffebarer hvor du kan starte dagen i rolig tempo. Grünerløkka er også kjent for sitt spennende utvalg av vintagebutikker, interi rbutikker og spesialforretninger, hovedsakelig konsentrert rundt Markveien og Thorvald Meyers gate.

 nsker 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 sv ert 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.
- Utsifting 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 p hvilir 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:

### 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.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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.

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

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 oppfordret 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 deknings salg 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

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 056,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 466,- 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 24. august 2025

### Ansvarlig megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99488712

### Megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 95965071

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

# Herslebs gate 4C

# Herslebs gate 4C

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 377 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

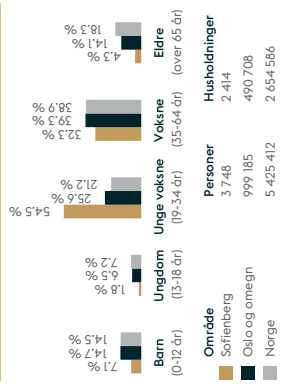
## Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	4 min ⚡	0,3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	6 min ⚡	0,5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	10 min ⚡	0,8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min ⚡	0,6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	25 min ⚡	2 km
Hersleb videregående skole	3 min ⚡	
Elvebakken videregående skole	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 ⚡	

## Aldersfordeling



## Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (...)	5 min ⚡	0,4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år)	6 min ⚡	0,5 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (...)	6 min ⚡	0,5 km

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 69/100

**Naboskapet**  
Høflige 60/100

**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 lokalbjent

**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 profillen.  
Copyright © Finn.no AS 2025



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Andersen, Ole Martin Aas      9578-5994-4-479251      2025-08-07 15:24:16

## 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.

Uttytt dato  
7. aug. 2025  
Oppdragsnummer  
20-0256/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Herslebs gate 4C, 0561 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Ole Martin Aas Andersen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. mai 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 2269099 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?

Nei

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pettersen. Utbedring teggavvik etter liste, Montere komfyrvakt, Utskifting sikringer 5 stk, Montering overspenningsvern

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nelfo

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

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: De er utbedret. Se tidligere spørsmål

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble målt opp på nytt i 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har en økonomisk tvist med slaterbutikk som leier i første etage

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

For 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: 20-0256/25

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

Deres ref.: 20-0256/25 . Vår ref.: 4611-1-17 Dato: 12.08.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Herslebs Gate 4 Borettslag  
 Organisasjonsnr: 998738121  
 Andelseier: Andersen, Ole Martin Aas  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 17  
 Adresse: Herslebs Gate 4 C, 0561 OSLO  
 Andelsnummer: 17  
 Gnr. 228  
 Bnr. 90  
 Borettsinnskudd: Kr. 0,00,-

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2269099.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 n 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:

<b>Bank:</b>	<b>Obos Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98207847208
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	5 779 683,00
Innfrisesdato:	30.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenr.:	98208478273
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo:	1 342 262,00
Innfrisesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 004,48,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820784720; IN lån 1 - Akonto renter	1 204,97	
Lån nr: 9820784720; IN lån 1 - Akonto avdrag	400,50	
Bredbånd 1000/1000	479,00	
Fellesskostnader	4 920,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fas på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	53,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 611,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	283 081,-

#### Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98207847208
Restsaldo:	252 935,59
Kapitalkostnader:	1 605,49

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Lånenummer:	98208478273
Restsaldo:	52 698,00
Kapitalkostnader:	309,84

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr 305 633,59,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader



# 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 avgj 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 Færeveaag 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 lånegiver 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.

---



# 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 avgjøre 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

3 av 24

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 dekode.

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

**Forslag 1: Telenor Frihet S**

- Ruter inkludert

4 av 24

- 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 (dekker/opptaksdekker)
- 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 dekker 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 bredbåndprodukt 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 [herslebsgate4bri@styrerommet.no](mailto:herslebsgate4bri@styrerommet.no)  
Se Herslebs Gate 4 Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no/4611](http://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 andelseiligheter.  
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 (boret), 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 trappeopp ganger.

## 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 ansaffer. 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:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2023</li> <li>Resultatregnskap for 2023</li> <li>Oppstilling over endring av disponible midler</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li> </ul>

### 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 rettviseende 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 avvirket.



### 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)

Pernice Dokumentmøkkell.DOKI-F7GKLG-BHF5Q-KDHF6-S8OD4-AD3XL

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

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 444 176</b>	<b>1 327 449</b>	<b>1 508 000</b>	<b>1 806 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 241 979</b>	<b>-461 662</b>	<b>-1 073 000</b>	<b>-1 231 348</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>202 197</b>	<b>865 787</b>	<b>435 000</b>	<b>574 652</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 016	6 736	1 000	0
Finanskostnader	12	-390 456	-242 219	-304 000	-392 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-388 440</b>	<b>-235 483</b>	<b>-303 000</b>	<b>-392 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-186 244</b>	<b>630 304</b>	<b>132 000</b>	<b>182 652</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-186 244	0		
Reduksjon udekket tap		0	630 304		

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	36 400 000	36 400 000
Tomt		15 600 000	15 600 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>266 142</b>	<b>279 058</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 266 142</b>	<b>52 279 058</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Udekket tap		-3 655 182	-3 468 938
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 535 182</b>	<b>-3 348 938</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>55 741 248</b>	<b>55 602 328</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 324
Leverandørgjeld		16 141	12 719
Påløpte renter		34 602	1 626
Påløpte avdrag		9 333	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 076</b>	<b>25 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 266 142</b>	<b>52 279 058</b>
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 regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 442 676</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 500</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 172
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 172</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 150</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 395
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 395</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

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
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>2 016</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-347 562
Andre rentekostnader	-42 894
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-390 456</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Opprinnelig 2012	36 400 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>36 400 000</b>

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
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>175</b>

**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 GJELDSBREV LÅN**

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
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-6 624 434</b>

**NOTE: 17****BORETT SINNSKUDD**

	-48 352
Opprinnelig 2012	498
	-48 352
<b>SUM BORETT SINNSKUDD</b>	<b>498</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 352 498
Pantelån	6 624 434
Påløpte avdrag	9 333
<b>TOTALT</b>	<b>54 986 265</b>

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

Bygninger	36 400 000
Tomt	15 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>52 000 000</b>

**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](mailto: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 Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: 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	
-------------	-----------------------------------------	--

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.06.24

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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Andreas Mossige er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stian Didriksen Lien og Alexander Bjerck Hagen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

## 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 fiberinstallasjon. 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 bredbåndsprdukter 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 BORETTLAG

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.

#### Vedtatt 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 kapitalinnhenting 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 år: Lav total kostnad.  
Høy økning i månedlige felleskostnader (ca. NOK 5 056 per andelseier).
1. Rask nedbetaling, men belastende på kort sikt.
- 2 år: Moderat total kostnad.  
Reduserte månedlige kostnader sammenlignet med 1 år (ca. NOK 2 606 per andelseier).
2. Midlertidig påvirkning på salgsverdi av leilighetene.
- 30 år: Høy total kostnad (renteutgifter over tid overstiger lånebeløpet).  
Lav månedlig kostnad (ca. NOK 358 per andelseier).
3. 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 (boret) 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.

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

(2) Ved et 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) Neker 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. Boret 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:

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

- 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.

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

## 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, sikringssskap 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 utskifting av slikt som rør, sikringssskap 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 karmen.

(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 insekter 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

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

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 utskiftning. 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 andelseiere. 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.

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

(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 tvangsfullbyrdslovens 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.

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

## 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 forretningsførere 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.

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

(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

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

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 framtreddende 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 alminnelighet 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. FELLESMRÅDER INNENDIG – 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 strømmnett i kjeller.

#### 4. VANNRØR OG VANNLEKKASJER.

Kast ikke fremmedlegemer i toalettet. Avstenging av stigekekk 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.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstøt DA  
HERSLEBS GATE 4C

Deres ref:  
Bestillingnr.: 86509672  
1317

Vår ref (Saksnr):

Dato: 10.04.2025  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 90

Vi viser til bestilling av 20250410 for HERSLEBS GATE 4C.

### GNR. 228 BNR. 90

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.2013.

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

**694.4 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

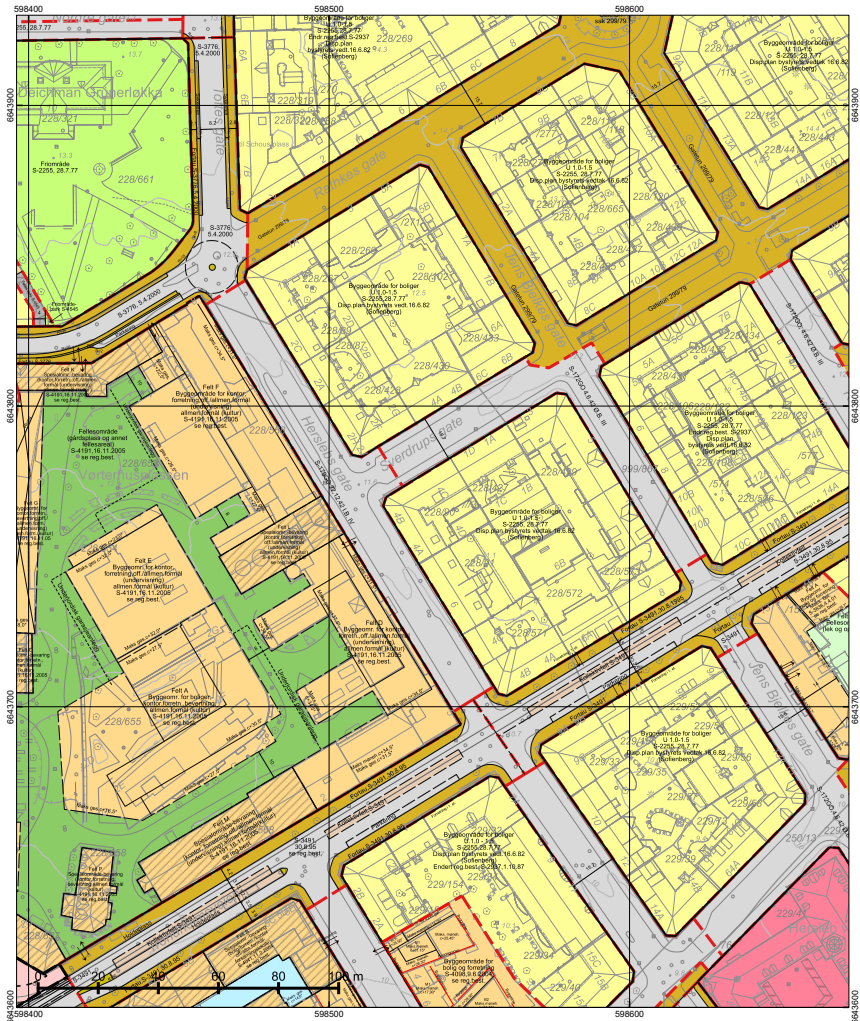


Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp nr: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



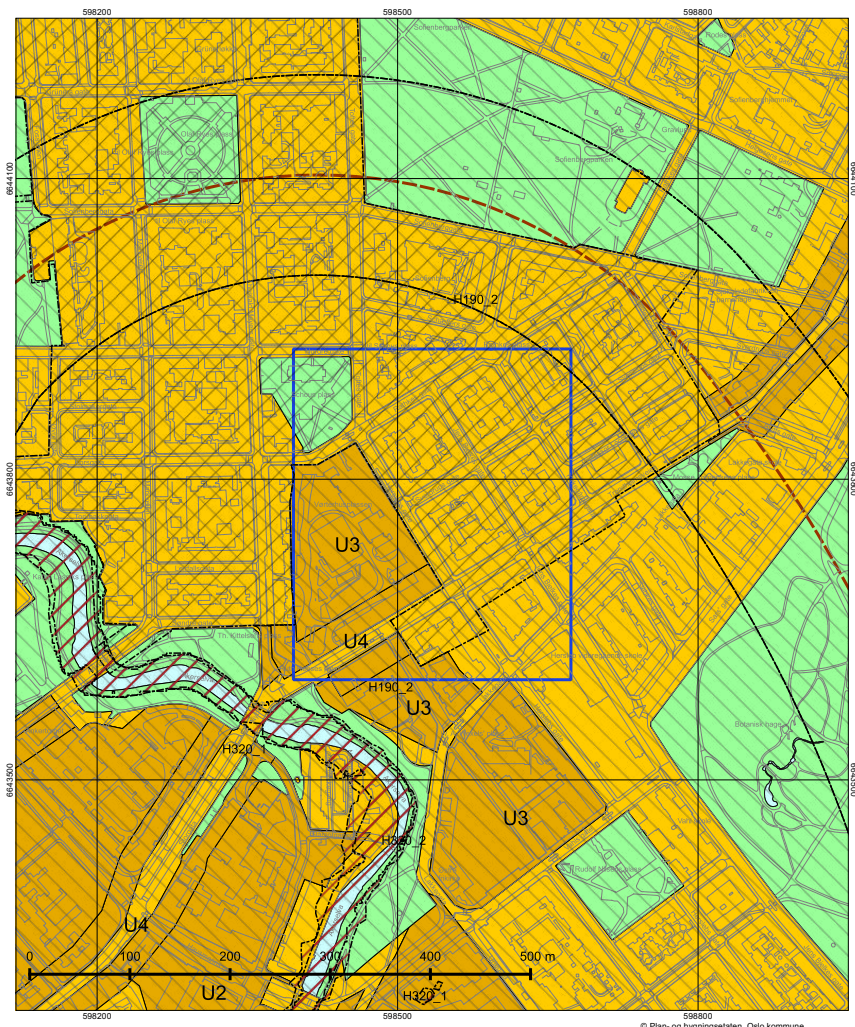
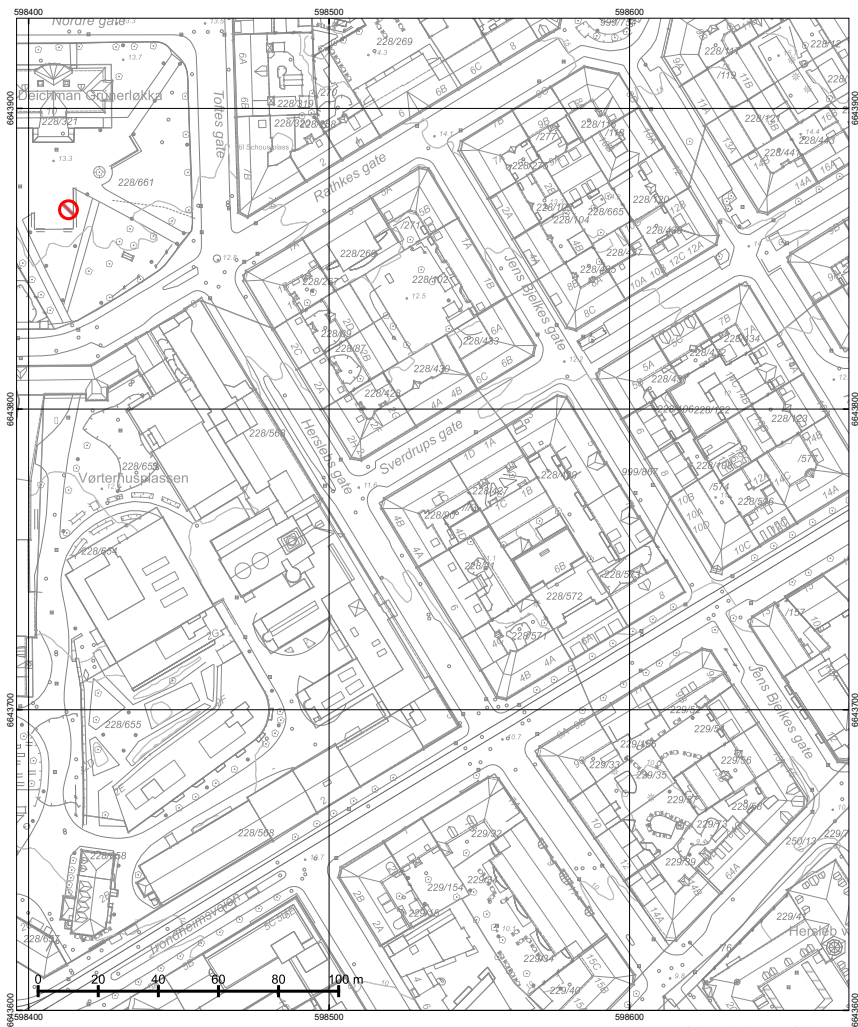


Regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 10.04.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvivalens 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32                  Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg. best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå).                  - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4                  - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.                  - Kartet er sammenlitt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.
	PlottID/Best.nr: 141065/ 86509672 Adresse: HERSLEBS GATE 4C Gnr/Bnr: 228/90	Deres ref.: 198667 Kommentar:	Se tegnforklaring på eget ark

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**



- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårds plass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetur/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
  
- 2012 - Fortau
  
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
  
- RbBevaringGrense
  
- RpBestemmelseOmråde
  
- RpBestemmelseGrense
  
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
  
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
  
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



<p>Dato: 10.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Naturangfold</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstillede reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p>
	<p>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (grøt). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 141065/ 86509672</p>	<p>Deres ref.: 198667</p>	
	<p>Adresse: HERSLEBS GATE 4C</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 228/90</p>			

<p>Dato: 10.04.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 141065/86509672 Deres ref.: 198667</p>	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p>		
	<p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a></p>		
	<p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.</p>		

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**  
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1. etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1. etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

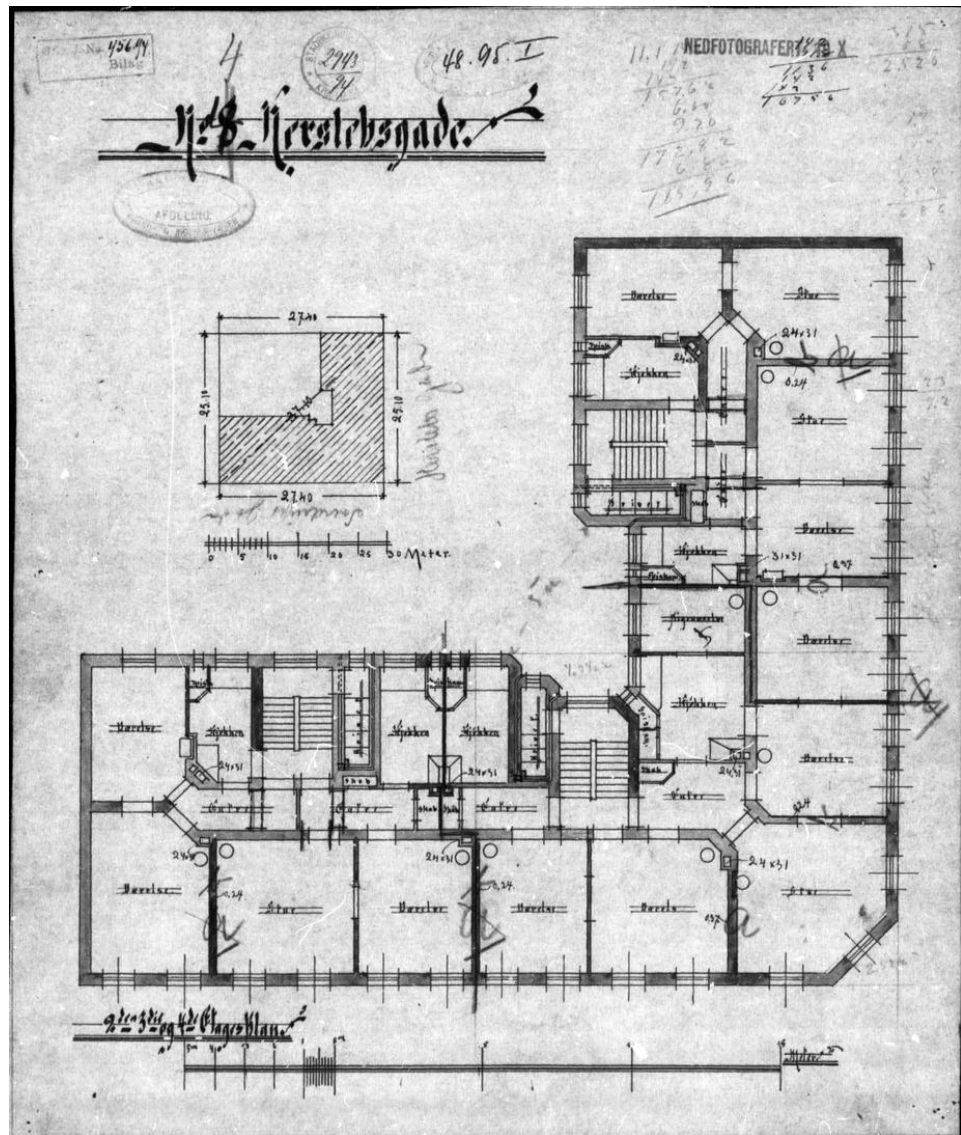
### FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

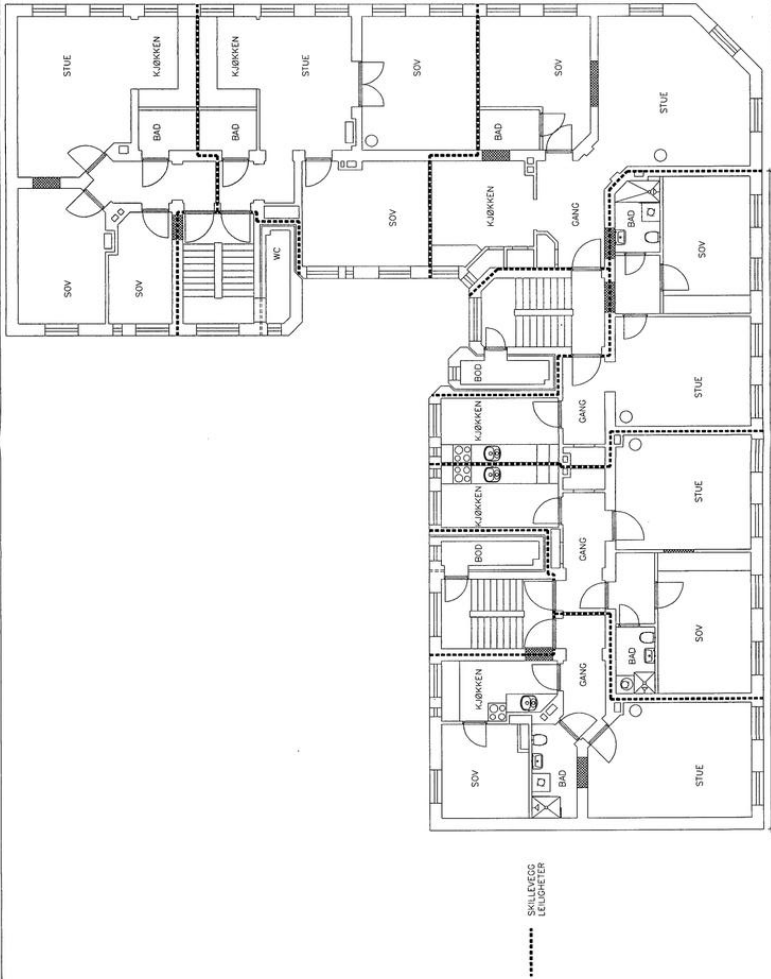
**Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.**

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



VEDLEGG E-03

3



SIKON *Skillevegger*  
 A-01.02 REV. C  
 DATO: 31.05.08 19.08.08

JAN BAUCK ARHITEKTONKONTOR AS  
 2., 3. OG 4. ETASJE - OMBYGGING  
 PLAN  
 BYGGHERR: HERSLEIS GATE 4  
 GNF: 228 BHN: 90 MAL: 1:100

Ombudsingsseksjonen omfattet 3 leiligheter  
 i denne leilighet 2., 3. og 4. etasje.



A. S. H. 200. 1. 1. 1.

Dato:

A. S. H. 200. 1. 1. 1.

## Ekspedisjons-Dokument

Mottaker: 200. 1. 1. 1.

F. S. H. 200. 1. 1. 1.

Dato: 24. okt. 1938.

Ansv.

Ferdig attestert 10-11-1938

Dokument nr. 100000.

Dato: 24. okt. 1938.

SE/W.

Ad: 4 Haraldsgate, nr. 1071/38.

Sendes tilskede til Oslo bygningkontroll.

De gamle privethaner og binger må omhyggelig renses og alle infiserte materialer må fjernes. Hullene i yttermuren må tettes. Det må snardest anskaffes avtrekkskanal fra hvert W.C. rum og forøvrig må de gjeldende regler følges. Det må sørges for luft-cirkulasjon i de små rum som blir liggende mellom entreene og W.C. romene.

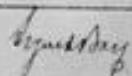
Oslo helseråd den 24. oktober 1938.

Efterbeholdning



Byggs. nr. 25 001 BK

G. S. H. 200. 1. 1. 1.  
Oslo 24. 10. 38  
Paul Linn





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

SIVARK Siv Helene Sinober  
Bygdøy allé 5  
0257 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201617185-11 Saksbeh.: Jetmir Sabani Dato: 23.11.2018  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: HERSLEBS GATE 4 A-D Eiendom: 228/90/0/0  
Tiltakshaver: HERSLEBS GATE 4 Adresse: Postboks 6666 St Olavs plass, 0129  
BORETTSLAG OSLO  
Søker: SIVARK Siv Helene Sinober Adresse: Bygdøy allé 5, 0257 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Herslebs gate 4 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 21.09.2018.

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

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.11.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, tl@trudet.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Notat**

Til: Dato: 12-11-2013  
Fra: Saksnr: 199800285 - 45  
Saksbehandler: Rosita Einarsen

**SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE**

**Herslebs gate 4 A/B/C/D**

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

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsetningsstillatelse eldre enn 3 år
<b>X</b>	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

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

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



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Jan Bauck Arkitektkontor AS  
Briskebyveien 48  
0259 OSLO  
firma@janbauck.no

Saksnr: 200607129-8

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Teknisk fagavdeling  
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:*

**Åge Langerud - Saksbehandler**  
**Pål Granberg - Enhetsleder**

Kopi til:  
Tom Boni, Bestumveien 12, 0281 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200607129-8 Saksbeh: Åge Langerud Dato: 23032010  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeclass: HERSLEBS GATE 4 Eiendom: 228/90  
Tiltakshaver: Tom Boni Adresse: Bestumveien 12, 0281 OSLO  
Søker: Jan Bauck Arkitektkontor AS Adresse: Briskebyveien 48, 0259 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

**FERDIGATTEST - HERSLEBS GATE 4**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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



Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Nydalén

**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](http://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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**481 00 222**



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](https://storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekoeder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

# 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



