NORDVIK

Herslebs gate 11

1 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Herslebs gate 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, sentralt og romslig 2-roms toppleilighet med balkong på 9 m² | Garasjeplass |Rolig og sentral beliggenhet

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**158 590,-**
Totalpris	**6 458 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 030,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

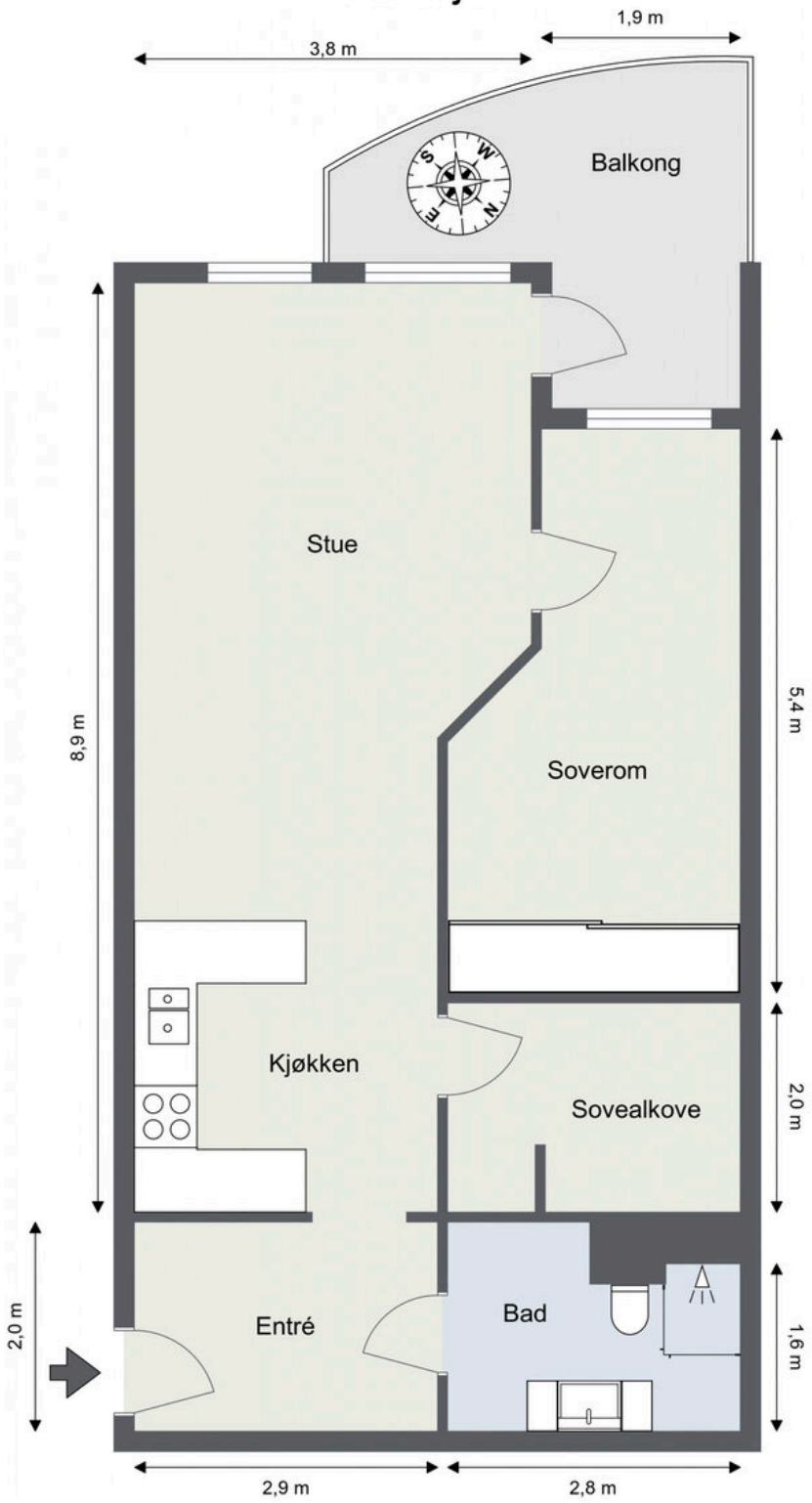
Velkommen til Herslebs gate 11 – en lys og innbydende leilighet med åpen stue/kjøkkenløsning, balkong, romslig soverom med arbeidsplass og et ekstra innredet rom. Boligen har flislagt bad, praktisk entré og gode oppbevaringsmuligheter. Seksjonen disponerer parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Sameiet gjennomførte omfattende fasade- og balkongrehabilitering med utskifting av vinduer og balkongdører i 2024–2025. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Høydepunkter:

- Romslig 2-roms toppleilighet
- Solrik balkong på 9 m²
- God planløsning
- Garasjeplass
- Flott bakgård
- Leiligheten vender mot rolig bakgård
- Varmtvann inkl. i felleskostnader
- Fasade, balkonger, vinduer og balkongdører rehabilitert/skiftet i 2024–2025.
- Nærhet til "alt"

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm
































































8


FISCHER
Bananas
Peaches



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0168/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Herslebs gate 11, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 34, snr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Asbjørn Evensen

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
171 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 458 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 471 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 9 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Sol fra ca. 11:00 til 21:00 på sommeren iht. selger.

Innhold
6. Etajse: Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove/bod, soverom 2
Loft: Bod

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.

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

Våtrom:
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i regi av sameiet i 2014.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på ca. 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av membran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i sovealkove. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Sentral varmtvannsberedning.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

Parkering
Det medfølger garasjeplass nr. 7 i garasjeanlegget. Det er montert Zaptec el-bil lader på plassen, som er tilknyttet el måler for leiligheten. Felleskostnader per dags dato er kr. 292 ,- per måned.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Ny innebygd komfyr i desember 2025. Alle vinduer, verandadør og ventiler ble byttet høsten 2024 i regi av sameiet. I tillegg ble balkongentotalrenovert med nytt gulv, behandling av rekkverk og ny skillevegg mot nabobalkong. Hele fasaden på bygget ble totalrenovert og malt om.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2015, 2016 og 2018.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør og nytt bad i 2014 i regi av sameiet. I tilegg nye rør til kjøkken. Arbeidet ble utført av Oslo byggentreprenør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, tettesjikt, membran og sluk ble fornyet i 2014 når badene ble oppgradert i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Oslo byggentreprenør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Oslo byggentreprenør. Dokumentasjon finnes i Boligmappen, samt muligens hos Solibo.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av DVS Entreprenør AS høsten 2024. Det er utført full fasaderehabilitering av hele bygget. Vinduer, verandadører og ventiler inn til leilighet er byttet ut i alle leiligheter. I tillegg er alle balkongene totalrenovert.

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

Nei

Eventuell kommentar: I 2021 var det vannlekkasje fra sprukket stoppekran under veien utenfor bygget. Vann rant inn i berederrom i garasjen. Veien ble gravd opp, stoppekran skiftet og skader utbedret.

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: Utført av Oslo byggentreprenør. Det ble etablert nye spotter, varmekabler og jordfeilbryter til bad i regi av sameiet i 2014. Tidligere eier har selv installert lamper og panelovn i leiligheten. Arbeidet ble utført av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad (tidligere eier).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec lader installert av HI elektro. Ikke sikker på når det ble utført.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført rørspyling i uke 42 i 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført ventilasjonsrens i uke 42 i 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette. Se for øvrig under pkt. 2 i fane utført arbeid.

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

Ja

Beskriv: Ja, et tilfelle av veggdyr i en leilighet i sameiet i 2021. Leiligheten ble behandlet og etterkontrollert. Nokas skadedyrkontroll sjekket alle omliggende seksjoner uten funn av spredning.

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

Ja

Beskriv: På årsmøtet våren 2026 var det forslag om at fellesutgiftene i garasjen muligens ville øke med noen få hundrelapper i mnd. Dette måtte utredes mer og inget vedtak ble gjort på årsmøtet.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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:

Utvendig:
Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater.
Etasjeskillere og skillevegger i betong.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av

boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvene er av laminat og flis.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er malte, glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i sovealkove.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

TG2 - 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli
2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende
forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det er ikke behov for tiltak, da det foreligger el-tilsyn.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og hvitevarer medfølger ikke handelen: Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning følger ikke med.

Adgang til utleie
Seksjonen kan leies ut. Leietaker skal godkjennes av sameiets styre, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret skal informeres om leieforholdet og motta nødvendig informasjon om leietaker og leieperiode. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 60 døgn per år.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.996 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 030,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Varmtvann, internett/fiberbredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold, drift/service av heis, felles energikostnader samt alminnelig drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Garasjekostnad på kr 292 pr. måned inngår i samlet månedlig innbetaling. Strøm og nettleie for boligen betales individuelt.

Felleskostnader kr 3.518,- pr. md.
Internett kr 220,- pr. md.
Garasje kr 292,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.030,- pr. md.

På årsmøtet våren 2026 ble det diskutert en mulig mindre økning i felleskostnadene for seksjonseiere med garasjeplass. Det er opplyst at en eventuell økning vil være på noen få hundre kroner. Forholdet skal utredes nærmere, og det er per i dag ikke fattet noe vedtak.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 517 149,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 068 595,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11, orgnr. 983744052

Om sameiet
Sameiet består av 58 boligseksjoner og 1 seksjon for garasjeanlegg på eiendommen gnr. 229 bnr. 34 i Oslo kommune.

Sameiets hjemmeside: home.solibo.no/hp/herslebs9-11

Sameiet startet balkong/fasaderehabilitering i 2024 der de skiftet ut alle vinduer/balkongdører, rehabilitere balkonger, rette opp plattinger i 1. etasje og malte fasaden. Prosjektet startet opp i august og ble ferdig i november 2024.

Seksjonen disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget. Garasjeanlegget utgjør seksjon 1 og består av 20 parkeringsplasser som eies med en ideell eierpart på 1/20 pr. parkeringsplass. Det kreves inn månedlige kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. For denne seksjonen utgjør garasjekostnaden per 17.08.2026 kr 292 pr. måned.

Sameiet har diskutert en kommende gjennomgang av bodfordelingen i sameiet. Dette kan medføre endringer i hvilke og hvor mange boder som tilhører hver seksjon.

I henhold til vedtektene har sameiet videoovervåking i garasjeanlegg og inngangspartiene. Opptakene kan lagres inntil 7 dager.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet (utvalg):
2024–2025: Omfattende fasade- og balkongrehabilitering med utskifting av vinduer og balkongdører, oppretting av hageplattinger i 1. etasje og montering av lufteventiler. Arbeidene ble ferdigstilt i februar 2025. Prosjektet ble finansiert med IN-lån og sluttkostnaden for entreprise og prosjektadministrasjon var lavere enn budsjettert.2020: Oppgradering ventilasjonsanlegg.
2019: Oppgradering av overvåkningskameraer.
2018: Sikkerhetsskinner til inngangsdører. Ny garasjeport med GSM-løsning.
2017: Nye varmtvannsberedere og blandeventil.
2016: Nye stakeluker til rørspyling. Oppussing av inngangsparti, trappeløp og korridorer.
2014: Nye bad og vannrør på bad, samt avløpsrør til kjøkken.
2013: Ny motor i ventilasjonsanlegget.
2013: Nytt callinganlegg.
2013: Nytt brannvarslingsanlegg.
2013: Nye heiser.
2010: Nye inngangsdører og låser.

Sameiet har behandlet ny kostnadsfordeling for garasjeanlegget. På ordinært årsmøte 24.03.2026 ble det fremlagt alternative månedlige kostnader på kr 329, kr 642 og kr 815 mot dagens kr 292. Endelig avstemning ble utsatt til skriftlig avstemning. Fremlagte dokumenter inneholder ikke resultatet av denne avstemningen. Per 17.08.2026 opplyser forretningsfører at garasjekostnaden for seksjonen er kr 292 pr. måned.

Årsmøtet 24.03.2026 ga styret fullmakt til å arbeide videre med etablering av et eget garasjesameie, herunder utarbeidelse av vedtekter og organisering av garasjeanlegget.

Ny seksjonseier og eventuelle leietakere skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er begrenset til maksimalt 60 døgn per år.

Forretningsfører
Solibo Fredrikstad

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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
Informasjon om lån per 01.10.2025 -

Lån I
Bank: DNB Bank ASA
Lånenr.: 1636.84.93205
Nominell flytende rente: 6,65 %
Innfrielsesår: 2044
Annuitetslån
12 terminer årlig
Saldo pr. 01.08.2026: kr 9 203 632
Seksjonens andel: kr 0
IN-ordning: Ja

Lån II
Bank: DNB Bank ASA
Lånenr.: 1213.07.99076
Nominell flytende rente: 7,10 %
Innfrielsesår: 2034
Annuitetslån
4 terminer årlig
Saldo pr. 01.08.2026: kr 3 346 415
Seksjonens andel: kr 0
IN-ordning: Ja.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 1 210 732. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 1 041 346. Sameiet hadde pr. 31.12.2025 disponible midler på kr 2 558 777. Sameiets opptjente egenkapital var på samme tidspunkt negativ med kr 6 939 502. Det er ikke opplyst om vedtatt nytt låneopptak eller større nye rehabiliteringsprosjekter i de fremlagte dokumentene.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Enkelte av sameiets fellesoppgaver gjennomføres på dugnad. Sameiere som ikke møter og som ikke har gyldig fravær kan ilegges gebyr.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Dyreekskrementer må fjernes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring

Polisenr. 85871853

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 563 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på nedre Grünerløkka, med et variert og urbant nærmiljø rett utenfor døren. Her bor du med kort vei til et bredt utvalg av kaféer, restauranter, barer, dagligvarebutikker, servicetilbud og særegne nisjebutikker. Markveien ligger i nærheten og byr på et rikt utvalg av butikker og serveringssteder, mens Olaf Ryes plass er et naturlig samlingspunkt med hyggelig folkeliv og populære markedsdager gjennom året.

Samtidig byr nærområdet på flere parker og grøntområder som gir fine muligheter for rekreasjon og utendørsaktiviteter. Beliggenheten gjør det enkelt å komme seg rundt til fots eller på sykkel, og Oslo sentrum nås på kort tid. Karl Johan ligger ca. 20 minutters gange unna.

Grünerløkka har over tid etablert seg som et av Oslos mest populære og levende byområder, kjent for kombinasjonen av urbant byliv, grønne møteplasser og et mangfoldig tilbud av butikker og serveringssteder. I tillegg er kollektivtilbudet svært godt, med hyppige avganger som gjør det enkelt å komme seg videre rundt i byen.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert bybebyggelse med en kombinasjon av klassiske bygårder, boligblokker og nyere bolig- og næringsbygg. Dette gir området et variert og urbant preg. Eiendommen er bebygget med boligbygg med flere boenheter, oppført i 1991. Området er godt etablert med boliger, næringsvirksomhet og servicetilbud, samtidig som det finnes grønne lunger og rekreasjonsområder i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Området har et meget godt kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane i gangavstand. Flere bussforbindelser betjener nærområdet, og Grønland T-banestasjon gir gode forbindelser videre til store deler av Oslo. Det er også enkel adkomst til øvrige kollektivknutepunkter i sentrum. De gode kollektivforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til blant annet arbeidsplasser, studiesteder og øvrige deler av byen uten bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.10.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 12.05.1989. Disse stemmer i stor grad overens med dagens bruk av boligen, men unntak av at originalt tegnet bod i dag er innredet som "sovealkove" med tilgang via dør av selger. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet er godkjent som boligens tilleggsdel og en endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak og krever godkjennelse fra kommunen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette rommet heller ikke oppfyller kravene og ikke vil kunne godkjennes til dette formålet. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202505099
Herslebs gate 7A - mulig ulovlig riving av bærevegg

Saksnummer

202607500
Herslebs gate 14A - mulig ulovlige byggetiltak i utleiedel

Saksnummer
202523000
Herslebs gate 12 - mulig ulovlig bruksendring

Saksnummer
202513727
Herslebs gate 12 - etablering av brannsikret utforing/sjakt for et gjennomgående soilrør - H0301

Saksnummer
202514974
Heimdalsgata 2 A - bruksendring fra forretning til tannklinikk

Saksnummer
202505478
Heimdalsgata 2 B - forespørsel om mulig ulovlighet - Bruksendring til restaurant

Saksnummer
202608754
Heimdalsgata 2A - bruksendring av kjøkken til soverom

Saksnummer
202522522
Heimdalsgata 2 - bygningstekniske installasjoner - Reparasjon

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:

301/229/34/53:
07.11.1893 - Dokumentnr: 941591 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1894 - Dokumentnr: 990898 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 229 bnr 38
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1895 - Dokumentnr: 992989 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1925 - Dokumentnr: 993809 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1949 - Dokumentnr: 417817 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1963 - Dokumentnr: 503108 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1965 - Dokumentnr: 519327 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. innredning av atelier på loft.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 229 bnr 36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1991 - Dokumentnr: 41120 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:15 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:10
Rett til adkomst, vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år) Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2026 - Dokumentnr: 913237 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

29.11.1990 - Dokumentnr: 72537 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/4190
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 59 SEKSJONER

20.12.1990 - Dokumentnr: 77695 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:12
Rett til adkomst, vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr. etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Stille og rolige kvelder på den solvendte balkongen og den meget vakre blomstringen av Kirsebærtrærne i bakgården til sameiet. Kort nærhet til offentlig kommunikasjon og gangavstand til det meste, selv Karl Johan og det pulserende livet der.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Leiligheten ligger attraktivt og sentralt til på nedre Grünerløkka med umiddelbar nærhet til parker, barer, cafeer, restauranter, servicetilbud, unike butikker og et meget godt kollektivtilbud. Det er maks 20 minutters gang til Karl Johan. De siste årene har området etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig under utvikling. Olaf Ryes plass er kjent for sine markedsdager
med sitt yrende folkeliv. Dette er dager man må få med seg som beboer av Grünerløkka! Da finner du et hav av matboder, tilbud fra Grünerløkkas lokalbutikker og tivoli for de minste. Ikke minst har man også handlegaten i Markveien med en rekke servicetilbud. Her kan man blant annet stikke innom Chillout og spise den berømte chili-sjokoladen mens du ser på turutstyr.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Løkka-livet er synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene i nærområdet. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelund bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken finner du kun minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldre! Parken har fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjonved Sofienberggata/Toftes gate og grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Legg gjerne også turen opp langs Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands hvor det selges spennende råvarer over disk på gammelmåten. Her finner du også BAR Vulkan, Døgnvill Bar & Burger, Dansens hu og en mengde andre butikker. Til den ivrige
mosjonisten finner du SATS på Schous plass bare 150 meter fra leiligheten. Her ligger også Schous bryggeri - et meget trivelig sted. I den andre retningen mot Botanisk Hage finner du Gråbein barn, en sjarmerende og lokal bar som anbefales.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
1 kostnadsfri visning deretter 3 900,- per stk.
(Kostnadsfrie privatvisninger og overtakelse) kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Rabatt kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 137 775,- 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 19. august 2026

Ansvarlig megler
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Herslebs gate 11

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**4 min** 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**4 min** 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**8 min** 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**23 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole	**1 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**9 min** 0.7 km

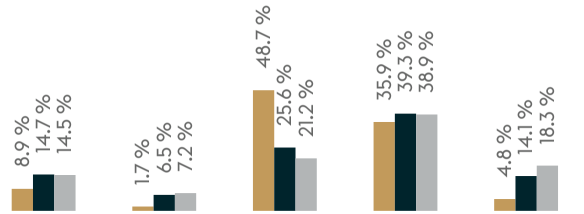
Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**1 min** 0.1 km
Heimdalsgata Linje 17	**2 min** 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Lakkegården barnehage (0-5 år) 57 barn	**5 min** 0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager ... 87 barn	**6 min** 0.5 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (... 63 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lak	1.553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	1 min
Elgsletta Aktivitetspark	5 min
SATS Schous plass	3 min
EVO Grünerløkka	4 min

«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Herslebs gate 11, 0561 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 34, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2151 **Eiendomsverdi ref nr:** GO2117

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskillere og skillevegger i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat og flis.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i regi av sameiet i 2014.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på ca. 25 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av membran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i sovealkove. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Sentral varmtvannsberedning.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

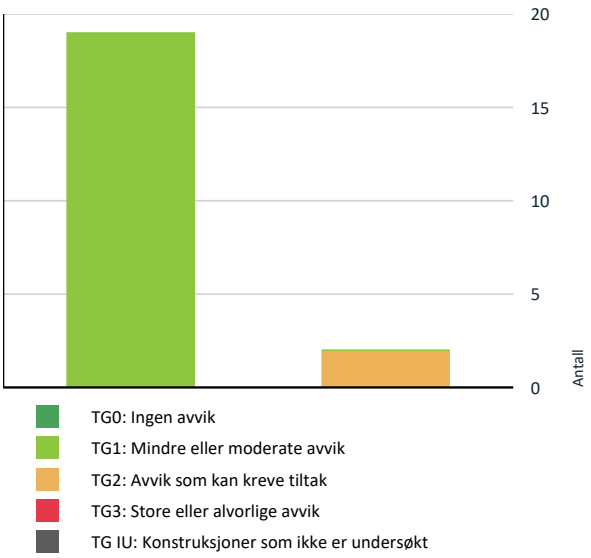
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong på 9 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Ifølge eier ble balkongen oppgradert i 2024 i regi av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er av laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i sovealkove.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ifølge eier: " Ja, et tilfelle av veggdyr i en leilighet i sameiet i 2021. Leiligheten ble behandlet og etterkontrollert. Nokas skadedyrkontroll sjekket alle omliggende seksjoner uten funn av spredning."

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt ferdigattest samt vedlegg til våtromsserfikat. dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i regi av sameiet i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er fremlagt ferdigattest samt vedlegg til våtromsserfikat.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på ca. 25 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av membran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i sovealkove. Da veggen består av gips og stål er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Ifølge tidligere salgsopplysninger er benkeplate fra 2023.
Ifølge eier er stekeovn fra 2025.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektriske anlegget er opplyst installert i 1991.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2015, 2016 og 2018.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for tiltak, da det foreligger el-tilsyn.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er ikke behov for tiltak, da det foreligger el-tilsyn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	62			62	9
Loft		3		3	
SUM	**62**	**3**			**9**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove, soverom 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Asbjørn Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	34		53	1564 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Herslebs gate 11

Hjemmelshaver
Evensen Asbjørn

Kommentar
Felleseie tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bad			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asbjørn Evensen	9578-5997-4-327504	2026-08-05 17:52:41

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
64-0168/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herslebs gate 11, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Asbjørn Evensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 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: 85871853
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør og nytt bad i 2014 i regi av sameiet. I tilegg nye rør til kjøkken. Arbeidet ble utført av Oslo byggentreprenør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, tettesjikt, membran og sluk ble fornyet i 2014 når badene ble oppgradert i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Oslo byggentreprenør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Oslo byggentreprenør. Dokumentasjon finnes i Boligmappen, samt muligens hos Solibo.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av DVS Entreprenør AS høsten 2024. Det er utført full fasaderehabilitering av hele bygget. Vinduer, verandadører og ventiler inn til leilighet er byttet ut i alle leiligheter. I tillegg er alle balkongene totalrenovert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I 2021 var det vannlekkasje fra sprukket stoppekran under veien utenfor bygget. Vann rant inn i berederrom i garasjen. Veien ble gravd opp, stoppekran skiftet og skader utbedret.

---

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: Utført av Oslo byggentreprenør. Det ble etablert nye spotter, varmekabler og jordfeilbryter til bad i regi av sameiet i 2014. Tidligere eier har selv installert lamper og panelovn i leiligheten. Arbeidet ble utført av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad (tidligere eier).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Zaptec lader installert av HI elektro. Ikke sikker på når det ble utført.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført rørspyling i uke 42 i 2025.

---

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

Eventuell kommentar: Utført ventilasjonsrens i uke 42 i 2025.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til dette. Se for øvrig under pkt. 2 i fane utført arbeid.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, et tilfelle av veggdyr i en leilighet i sameiet i 2021. Leiligheten ble behandlet og etterkontrollert. Nokas skadedyrkontroll sjekket alle omliggende seksjoner uten funn av spredning.

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: På årsmøtet våren 2026 var det forslag om at fellesutgiftene i garasjen muligens ville øke med noen få hundrelapper i mnd. Dette måtte utredes mer og inget vedtak ble gjort på årsmøtet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0168/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Asbjørn Evensen	**2026-08-05**

Identifikasjon

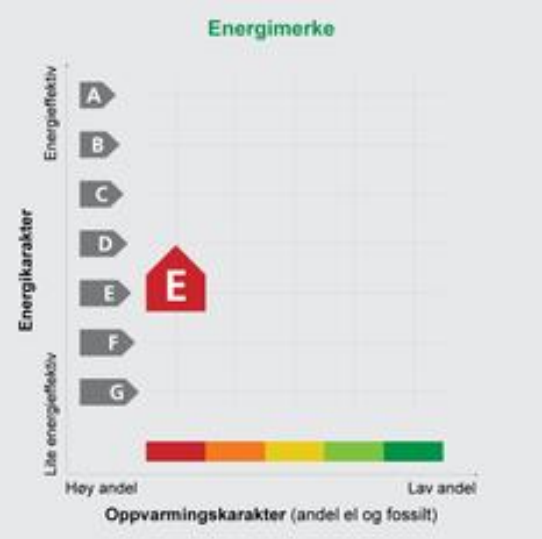
Asbjørn Evensen

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Herslebs gate 11
Postnr	0561
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	229
Bnr.	34
Seksjonsnr.	53
Festenr.	
Bygn. nr.	81090289
Bolignr.	H0605
Merkenr.	A2023-1478788
Dato	21.02.2023



Innmeldt av	Ulf Niclas Lundmark

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 2 776 kWh pr. år

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

2 776 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



Ordinært årsmøte

Sameiet Herslebs gate 9-11
24. mars 2026

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Det vil også bli anledning til å delta digitalt. Den digitale delen av møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams: **Trykk her for å delta**

Dersom en deltaker møter digitalt med fullmakt fra en annen seksjonseier, må fullmakten **sendes skriftlig til styret og/eller Solibo før møtet**.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Herslebs gate 9-11

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	24.03.2026
Tidspunkt:	17:00 – 19:00
Sted:	Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

    6.1 Felleskostnader for garasjen
    6.2 Opprettelse av garasjesameie

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Maikki Fonneløp	På valg:	2027
Styremedlem	Ole Erik Jansen	På valg:	2026
Styremedlem	Per Arne Williksen	På valg:	2027
Varamedlem	Julie Huru	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 85871853

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har hatt en svært travel periode med både avsluttet rehabiliteringsprosjekt og gjennomføring av større vedlikeholdsoppgaver. Styret har i perioden mars 2025-mars 2026 hatt sju styremøter og ett julebord, i tillegg til å ha arrangert to dugnader i mai og oktober. Det har vært en vesentlig økning i antall henvendelser via kontaktskjemaet i portalen, bl.a. henvendelser om leie av parkeringsplass.

Fasaderehabiliteringen, utført av DVS Entreprenør med oppstart våren 2024, ble ferdigstilt i februar 2025. Sluttrapporten ble levert 03.02.25 og dannet grunnlag for fjorårets årsberetning. Økonomirapporten, som ble levert 03.03.25, viste at sameiets kostnader for entreprise og prosjektadministrasjon beløp seg til lavere enn det som var budsjettert. Låneopptaket ble inngått som et IN-lån for at eierne skal ha muligheten til å innfri sin del av fellesgjelden, normalt 1.3 og 1.9. hvert år.

Som oppfølging etter rehabiliteringen har styret avtalt en gjennomgang med DVS og USBL 8. mai 2026. Det forutsettes at det gis tilgang til leilighetene.

Sameiet har hatt utfordringer med gjentatt tagging og graffiti på fasaden og garasjeporten. Vi har tidligere hatt en avtale med Ren Service om påføring av antigraffitimiddel etter spyling, slik at vi unngår å måtte male overflatene hver gang. Vi vil jobbe videre med å finne et nytt graffitifjerningsfirma via vårt vaktmesterselskap, og når ny avtale er på plass vil vi også male den nederste delen av fasaden ut mot gateplan på nytt.

I oktober utførte styret felles ventilasjonsrens og rørspyling i alle leilighetene og fellesarealene. Dette er en del av sameiets regelmessige vedlikeholdsplan og gjennomføres hvert tredje år. Vi fikk på plass ny serviceleverandør på heiskontroll i mai. Etter en anbudsrunde utført av Solibo, inngikk vi avtale med Lian Heis AS.

Sameiet har styrket brannvernet gjennom montering av nytt brannslokkerutstyr i oppgangene, i garasjen og på loftet. Styret gikk til innkjøp av nye pulverapparater fra Firesafe med avtale om årlig kontroll av slokkerne i fellesarealet og femårskontroll for alle leilighetene (første kontroll i 2030). I oktober ble nye brannslokkere utlevert på hver dørmatte, og gamle slokkere ble innhentet til destruering. *NB! Vi minner om at apparatene tilhører leilighetene og skal følge seksjonene, ikke eierne. Det er* ***forbudt*** *å ta med pulverapparatene ved flytting.*

Den saken styret har arbeidet mye med, har vært oppfølging av nye felleskostnader for garasjen. Som vedtatt på årsmøtet i 2025 ble eierbrøkene for seksjonene justert 1. mai 2025 i henhold til det som er tinglyst som eierbrøk i grunnboka. Endringer i felleskostnadene for 20 eiere av parkeringsplasser ble ikke berørt. Høsten 2025 besluttet styret, i samråd med Solibo, å opprette et internt arbeidsutvalg bestående av ulike eiere med den hensikt å skulle bli enige om minst ett forslag som årsmøtet kan ta stilling til. Se innkomne forslag.

DRIFTSINFO

Styret
Styret består av 3 personer, en styreleder og to styremedlemmer, i tillegg til ett varamedlem. Styret for 2025/2026 består av Maikki Fonneløp (leder), Per-Arne Williksen og Ole Erik Jansen. Varamedlem er Julie Huru.

Kontakt med styret
Styret kan kontaktes via hjemmesiden: https://home.solibo.no/beta/companies/herslebs9-11/contact Det er viktig at eiere informerer styret om nye leieboere, og at nye beboere setter seg godt inn i regelverk, rutiner og individuelt vedlikeholdsansvar. Styret har en fysisk postkasse i Herslebs gate 11.

Beboerkommunikasjon
Styret bruker oppslagstavlen på Solibo for https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/oppslagstavle til beboerinformasjon. Sameiet forvalter også to lukkede grupper på Facebook for både eiere og leieboere («*Sameiet Herslebs gate 9-11*» og «*Herslebsgate 9-11 garasje*»). Disse gruppene skal ikke benyttes til kontakt med styret, men til nabovarsler og trivselsmeldinger. Styret vil kunne poste påminnelser om planlagt vedlikehold og dugnad til beboerne.

Utleie
Utleie skal alltid godkjennes av styret (vedtektsfestet §2-3). Info om nye leieboere og kopi av leiekontrakt med kontaktinformasjon og leieperiode, skal sendes til styret uoppfordret og i god tid før leieperiodens start, slik at leieboere kan registreres i portalen og slik motta beboerinformasjon. Selv om leieboere også kan motta oppslag og infoskriv, er det **alltid** seksjonseier som er ansvarlig for at alle leieboere (også korttidsleie som Airbnb) følger Husordensreglene.

Forvaltning
Vår forvaltningskonsulent er Terje Rindal i Solibo, e-post kundeservice@solibo.no, telefon 21 08 05 25. Alle henvendelser om fellesutgifter, IN-ordning (nedbetaling av fellesgjeld) og årsmøteinnkalling rettes til Solibo gjennom kontaktskjemaet. På hjemmesiden kan du også få kopi av husordensregler, vedtekter og fremleieskjemaer for utleie: https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/praktisk-info/

Vaktmester
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Rene Bygårder AS. Avtalen inkluderer inspeksjon, kontroll av branntavle og enkelt vedlikehold i fellesarealene og bakgården (lyspærer, dørpumper, rydding etc). Vår vaktmester er hos oss ukentlig på tirsdag og torsdag. Vår firmakontakt heter Ole Martin Lundsvoll og kan nås på epost: kontakt@renebygarder.no eller telefon 488 50 001.

Renhold
Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene én gang i uken (tirsdag/ onsdag). Avtalen inkluderer inngangsparti, trappeoppganger,

korridorer, heis og søppelrom (øvrige områder avtales separat). Gi styret beskjed om manglende renhold. Epost: kontakt@renetrapper.no

Heis
Lian Heis AS har vedlikehold og service på våre heiser (fra 1. juli 2025). Nødnummer ved heisstans: 23 22 33 22 (24 timer). Heisene har taleforbindelse til sentral. Ved misbruk av tjenesten vil faktura for utrykning videresendes.

Rørlegger
Styret har ingen fast serviceavtale, så alle rørleggertjenester avtales privat. Vaktmester kan bistå med formidling.

Fellesdugnad
Det gjennomføres felles dugnad vår og høst, vanligvis i mai og september. Styret er ansvarlig for å bestille iSekker, og beboere kan som hovedregel få kaste eget avfall. Det er obligatorisk å delta. Vennligst ikke plasser møbler og avfall i fellesarealene eller ute på gateplan, men oppbevar det midlertidig i privat bod frem til dugnaden. Styret kan gi dispensasjon for kortvarig oppbevaring i fellesarealene på forespørsel. Vi gjennomfører sykkelopprydning etter behov.

Grilling på balkonger
På balkong skal man aldri bruke kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker). Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Grill skal aldri benyttes innendørs fordi helseskadelige stoffer kan spre seg gjennom ventilasjonskanalene til leiligheter på samme rørstamme.

Garasje
Bygg & Energi Systemer A/S (BES) har årskontroll og service på garasjeporten, telefon 22 86 59 99. Porten åpnes via et GSM-system der kun godkjente brukere av garasjen har adgang. Eiere må selv kontakte styret for å legge til medbrukere og leietakere i systemet. Bildekk, sykler eller annet løsøre må ikke oppbevares i garasjen. Bildekk kan oppbevares kostnadsfritt på eget ansvar i de gamle heismaskinrommene. Styret iverksetter garasjevask ved behov, vanligvis en gang i året.

Parkering
Sameiet disponerer 20 parkeringsplasser i garasjen som eies privat av sameiere. Beboere som ønsker plass, kan henvende seg privat til disse eierne med egen annonsering i Facebook-gruppene. Styret skal til enhver tid ha beskjed om nye utleieforhold med kontaktinformasjon på leietaker. Det eksisterer ingen forkjøpsrett, men det ble vedtatt på årsmøtet i 2016 at sameiet ønsker muligheten til å vurdere kjøp av parkeringsplasser når disse selges separat og at interesserte

sameiere kan bli tilbudt å kjøpe plasser først. Hensikten er å beholde flest mulige plasser internt for å ha kontroll på utleie og hvem som har adgang til bygget. Kontakt styret dersom du vurderer å selge din plass.

Sameiet eier for tiden parkeringsplass nr. 9 som forvaltes av styret og kan leies ut til beboere og eksterne med tilknytning til disse. Kontakt styret via portalen dersom du ønsker å leie. Utleieprisen er kr. 200,- per dag inkl. administrasjon.

Elbil
Ved ønske om ladestasjon for elbil, kontakt styreleder via hjemmesiden. Sameiet har en etableringskostnad på kr. 5000 pr plass for å dekke kostnadene til separat sikringsskap. Dette kommer i tillegg til prisen for selve ladestasjonen, som koster kr 21.250 inkl. mva (pris i 2025). Bestilling og montering gjøres av HI Elektro ved Ole Marius Ihlebæk (marius@h-i.no, 90 94 31 31). Strømforbruk til elbil blir utregnet etterskuddsvis årlig og deretter fakturert av Solibo.

Bakgård
Sameiet har ingen fast gartner, men styret bestiller vedlikeholdstjenester for bakgården via vårt vaktmesterselskap. Hundelufting er tillatt, men eierne må sørge for å fjerne ekskrementer.

Sameiets felles bakgårdsprosjekt med plante-, urte- og grønnsakskasser kalles Herslebs Hage. Styret dekker utgifter til drift og vedlikehold, mens beboere bidrar til vanning og hagestell på frivillig basis. Kontaktperson for Herslebs Hage er Ole Erik Jansen, seksjon 6 i H11. Frivillige som ønsker å engasjere seg kan vise interesse ved å bli med i hagegruppa: https://www.facebook.com/groups/447519056280595

Låsesmed
Lås og Nøkkel AS er vår servicekontakt på dørlåser. Ved feil på låssylindre kan de kontaktes på tel. 22 60 60 60 eller post@lasesmed.no. Nye sylindernøkler til fellesdørene og elektroniske brikker til utgangsdørene bestilles hos styret, som videreformidler bestillingen til Lås og Nøkkel. Er brikken mistet må den sperres for adgang, så gi beskjed om dette ved bestilling. Produksjon og frakt bekostes av sameier. En ny brikke koster 420 kr, en ny systemnøkkel koster 580 kr ink. mva (pris i 2025). Bruk kontaktskjema for bestilling av nøkler/brikker: https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/kontakt

Postkasseskilt
Alle postkassene skal ha like skilt innenfor tilpasset område. Det er ikke tillatt med hjemmelagde skilt eller klistrelapper (se Husordensreglene §17). Skilt til postkasse (merke: Robust) bestilles hos Stansefabrikken via deres nettside: https://www.stansefabrikken.no/contactus Seksjonseier eller leietager må selv bestille skilt, og utgiftene belastes seksjonseier i sin helhet.

Baderom
Oslo Byggentreprenør (OBE) utførte rør- og baderomsrehabilitering i 2014. OBE kan kontaktes ved lekkasjer eller feil på vannrør eller innredning, men eventuelle utbedringer må den enkelte dekke selv (reklamasjonsfristen gikk ut januar 2020).

OBE anbefaler at slukene renses manuelt 3-4 ganger pr år. Vannlåsen i dusjavløpet har et håndtak som enkelt kan løftes rett opp. Hår og annet som tetter sluket fjernes for hånd. Vær nøye med:

1. At vannlåsen settes ordentlig ned igjen. Man kjenner at gummipakningen tetter mot sluket. Blir ikke vannlåsen klemt godt nok ned, kan det komme lukt fra avløpet opp.
2. At ikke jordledning til slukristen blir dratt av når man trekker ut vannlåsen.

Kjøkken
Olje, fett, kjemikalier, matrester o.l. skal ikke helles i kjøkkenvasken. Ved treg vannavrenning, bruk Mudin avløpsåpner (ikke Plumbo). Er sluket fortsatt helt tett kan det tyde på blokkering som må fjernes ved høytrykksspyling. Kontakt styret raskt for å unngå vannlekkasje ved tilbakeslag fra avløpsstammen. Styret iverksetter felles spyling av alle rørstammer hvert tredje år eller ved behov.

Rensing av sluk: Det sitter vannlåser under kjøkkenkummene. Disse kan enkelt skrus fra hverandre/demonteres uten bruk av verktøy. Dersom kjøkkenavløpet går tett, anbefaler OBE å demontere vannlåsen og rense den fremfor bruk av kjemikalier.

Ikke trekk ut kontakten til lekkasjesensoren som sitter under kjøkkenvasken! Dersom denne piper, betyr det at sensoren er i kontakt med vann, og dette må du undersøke. Sørg for at området er helt tørt før du setter i kontakten tilbake.

Porttelefon
Firesafe har vedlikehold på porttelefonen og kan kontaktes på telefon 64 84 63 84. Ved mangler som skyldes feil bruk og/eller hærverk må seksjonseier selv dekke kostnadene til utbedring. Navnelisten til porttelefonanlegget oppdateres manuelt av styret, husk å gi beskjed i portalen om endringer.

Brannsikringsutstyr
Firesafe har service på seriekoblet brannvarslingsanlegg, og kan kontaktes på telefon 22722020. Kontroll og test av anlegget skjer én gang i året, og alle beboere plikter å gi tilgang til sin seksjon for kontroll. ***Detektorer i leilighetene må ikke tildekkes, flyttes på eller demonteres***. Det skal heller ikke skiftes batteri. Utgifter i forbindelse med utløsning av alarmen som følge av feil eller uvettig bruk av alarmsentral og/eller detektorer dekkes av seksjonseier uten unntak. Anlegget er ikke koblet opp mot offentlig brannsentral, så beboere må selv ringe Brannvesenet (110) for utrykning.

Alle beboere plikter å sette seg inn i riktig bruk av brannsentralen slik at falske alarmer kan reduseres, i tillegg til å vite hvordan alarmen stoppes og anlegget tilbakestilles. Skriftlig manual finnes i vegghyllen ved siden av hovedsentralen i H11. Ved utløsning av alarmen må årsaken kartlegges umiddelbart *før* anlegges tilbakestilles.

Hvis hovedsentralen viser feil eller avvik, må den aktuelle detektoren og området rundt sjekkes nøye før anlegget tilbakestilles. Er feilen registrert på en detektor som befinner seg inne i en leilighet, må styret kontaktes. Firesafe kan gjerne ringes for fjernguiding av anlegget, men det bør avtales på forhånd. Styret skal som hovedregel alltid godkjenne serviceutrykninger.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Nye brannslukkere ble utlevert til alle leilighetene oktober 2025. Firesafe vil kontrollere de private brannslukkerne hvert femte år, men beboerne må sørge for internkontroll hver tredje måned. Slukkeren bør også snus hvert år. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Ventilasjon
Leilighetene er koblet til et mekanisk avtrekkssystem med felles avtrekksvifter. Disse sørger for utsuging av luft (50 m3 per ventil), men ikke tilførsel av ny luft. For å sørge for god sirkulasjon må lufteventiler på kjøkken/bad og i stue/soveromsvegg alltid holdes åpnes, også om vinteren. Tette ventiler gir dårlig inneklima og høy luftfuktighet, i verste fall oppstår mugg og råteskader. Beboerne må selv sørge for å rengjøre ventilåpningene så langt inn de kommer. Styret gjennomfører felles kanalrens hvert tredje år. Neste planlagte rens: Oktober 2028.

Det er ***ikke tillatt*** å koble motordrevne kjøkkenvifter direkte på luftekanalen eller styre luftopptaksretningen med f.eks. et rør som er påsatt ventilen eller manipulerer luften mot ventilen. Dette forstyrrer inneklimaet, skaper ubalanse og forårsaker dårligere luft i andre leiligheter. Seksjonseiere med feilmontert utstyr vil få pålegg om å fjerne dette for egen regning og installere ventilator med innebygget motor og kullfilter (naturlig avtrekk slik at luften blåses tilbake ut i rommet). I tillegg kan seksjonseier få en bot på kr. 2000,- (fastsatt i 2017) for å ha forårsaket merkostnader til service og konsekvenser for inneklimaet til andre seksjoner. Ing. S. D. Baastad AS har vedlikehold på fellesanlegget, og de kan også kontaktes ved spørsmål om avvik og godkjent utstyr, samt levering og montering av ventilatorer i kjøkkenoverskap. Kontaktinfo: svein-rune@baastad.no, tel. 489 99 891. Konsulenttjenester og befaring pga. avvik må den enkelte bekoste selv.

Vær ekstra oppmerksom ved oppussing av kjøkken eller installering av ny kjøkkenvifte. Innleide håndverkere er ikke kjent med regelverket for ventilasjonssystemer. Kontakt styret dersom du er i tvil.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85871853. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal seksjonseier begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Nye skader skal meldes til styret gjennom portalen https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/kontakt eller kontakt styreleder direkte (mobil 99001013) dersom det haster. Det er viktig å informere om skadedato (eller når skaden ble oppdaget), skadeårsak og omfang, samt navn og tel.nr. til eiere av de berørte leilighetene. Styret videreformidler henvendelsen til Gjensidige, som vurderer skadeomfanget og dekningsgrad, og bestiller utbedringsarbeid.

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

Sameiet har skadedyrforsikring via Norsk Hussopp Forsikring. Alle skader innmeldes via www.hussoppen.no (telefon 22 28 31 50, man-fre kl. 08.00–16.00). Kontakt alltid styret ved oppdagelse av veggdyr, stokkmaur, skjeggkre, mus/rotter. I samråd med forsikringsselskap vil vi iverksette befaring og behandling.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Elektrisitet og nettleie
Sameiet har en kraftavtale med Norgespris (nytt fra 03.11.25). Nettleien blir levert av Hafslund gjennom automatiske, fjernavleste strømmålere. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å tegne individuelt abonnement med strømleverandør, og til å avslutte det ved fraflytting. Målerne kan besiktiges i el. rommet, som er i trappehuset til oppgang 11 nede i garasjen. Nøkkel til rommet henger ved siden av døren.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fibernett/bredbånd
Sameiet har avtale med GlobalConnect (tidligere Lynet) om fiberbredbånd. Kollektivavtalen inkluderer 100/100 mbps og leveres til alle seksjonene for kr. 194,- per måned (ny pris fra 01.08.25) som faktureres over fellesutgiftene etter eierbrøk. Ønskes det høyere hastighet på linjen må dette bestilles privat. GlobalConnect kan kontaktes på tel. 38 99 01 00 eller på https://globalconnect.no/kundeservice/

Det er den enkelte seksjonseiers valg å kunne velge en annen bredbåndsleverandør, men alle seksjonene har automatisk tilgang til fiber og er

med på å betale for at sameiet skal ha den kollektive avtalen. Avtaleperioden fornyes hvert tredje år, sist i august 2023. Vår kundekontakt er Stig Linnes, tel. 489 51 432.

Har du svak eller ustabil nettforbindelse kan det skyldes din trådløse ruter. Treg forbindelse er ofte relatert til ruterens kapasitet. Du kan teste hastigheten din på www.nettfart.no. Hvis vegguttaket ditt er i gangen kan det erfaringsmessig gi dårligere nettverkssignal i andre rom på grunn av murveggene. Kontakt GlobalConnect for individuell feilsøking eller flytting av uttaket.

Kabel-TV
RiksTV er sameiets leverandør av kabel-TV over fibernett (GlobalConnect). Den kollektive avtalen gir deg tilgang til Rikspakken Basis (grunnpakke inkl. HBO, Paramount+, ViaSport, Eurosport og TV2 Sport) for kr. 390,- per måned (faktureres individuelt over fellesutgiftene). Den enkelte beboer kan utvide med inntil 3 programkort og mottakere. RiksTV fakturerer eier direkte for ekstra programkort og eventuelt ekstra mottaker. For spørsmål om TV-tilbudet, ta kontakt med RiksTV Fiber Kundeservice på tel. 21 02 27 13 eller post@rikstv.no.

Det er seksjonseier som er registrert som bruker av abonnement/utstyr, men eventuelle leieboere vil være registrert som tilleggsbruker/mottaker. En seksjonseier som har forpliktet seg til avtalen kan ikke individuelt si opp sitt abonnement i løpet av avtaleperioden, som fornyes høsten 2026 for to nye år.

Vedlikehold etter fasaderehabiliteringen i 2024
Dette er informasjon om vedlikehold av vinduer/hengsler/glideskinner, lufteventiler, balkongskiller og balkonggulv.

Hengsler og glideskinner på vinduer og balkongdører bør rengjøres minst to ganger i året, f.eks. vår og høst, men oftere hvis de er utsatt for mye støv. Hengsler må smøres med olje, WD40. Glideskinner smøres med f.eks. Kroon Oil hvit vaseline. Det er viktig at vaselinen er **syrefri.**
Vinduer i oppgangene på fellesareal kan smøres på vår- og høstdugnadene.

De utvendige **stålbeslagene** rundt vinduene må vaskes et par ganger pr år. Bruk mildt såpevann, og skyll av med rent vann.

Husk at **lufteventilene** alltid skal stå åpne slik at vi ikke får problemer med kondens og fuktskader. De skal ikke lukkes eller stenges på annet vis.

Skilleveggene på balkongene bør også vaskes et par ganger i året, spesielt viktig ettersom vi utsettes for mye svevestøv. Bruk mildt såpevann, og skyll av med rent vann. Sjekk etter eventuelle skader i skillene/beslagene og endene på platene. Det er viktig at de ikke er ødelagte/rustet slik at det kan oppstå skader inne i skilleveggene.

Balkonggulv skal feies eller støvsuges før det vaskes med nøytralt vaskemiddel, StoDiver IF er anbefalt. Bruk en myk børste eller svamp, og la virke 5-10 minutter. Skyll deretter med rent vann og la det tørke før bruk. Det skal ikke brukes noen som helst skarpt på gulvene, som sparkelspade, kniv eller lignende. Det kan ikke legges fliser på balkonggulvene.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet

År	Gjennomførte tiltak	Tilleggsopplysninger
2025 – 2025	Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonskanaler.	Vedlikehold av 58 seksjoner og hovedkanaler i garasje
2024 – 2025	Rehabilitering av balkonger og fasade, utskiftning av vinduer og balkongdører, oppretting av hageplattinger i 1. etasje	Montering av lufteventiler i alle oppholdsrom for bedring av inneklima
2021 – 2022	Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonskanaler.	Vedlikehold av 58 seksjoner og hovedkanaler i garasje
2021 – 2021	Ny stoppekran i hovedgate	Lekkasje i utvendig kobbervannledning
2021 – 2021	Ny infrastruktur for elbil-lading i garasje	Overgang fra Salto til Zaptec-system
2021 – 2021	Ny hageparsell med grønnsaker og urter	Beboerinitiativ til urbant landbruk
2021 – 2021	Oppgradering ventilasjonsanlegg 2:2	Innregulering av 19 stigere for balansering av luftmengder
2020 – 2020	Oppgradering ventilasjonsanlegg 1:2	Nye avtrekksvifter med filterbokser, montering av hastighetsregulatorer og flytting av 2 viftekabinetter
2019 – 2019	Oppgradering av overvåkningskameraer	Ny programvare (klient) og maskinvare (PC og skjerm). Bredbåndslinjen overført fra Get til Lynet
2018 – 2018	Sikkerhetsskinner til inngangsdører	Hoveddører H09-H11 ut mot gate
2018 – 2018	Ny garasjeport med GSM-løsning	
2017 – 2017	Nye varmtvannsberedere og blandeventil	
2017 – 2017	Nedrivning og gjenoppbygging av vannskadet murvegg	Utvendig og innvendig vegg i bodrom H09 og ut mot Herslebs gate 7
2017 – 2017	Nytt elektronisk låssystem	Inngangsdører mot gate/bakgård
2016 – 2016	Nye stakeluker til rørspyling	Hovedavløp kjeller + avløpsrør loft
2016 – 2016	Ny strømsentral for Salto elbil-ladestasjoner i garasjen	
2016 – 2016	Oppussing av inngangsparti, trappeløp og korridorer. Montering av nye postkasser	Nytt gulvbelegg i alle oppganger, maling av vegger/tak, leilighetsdører, utgangsdører og vinduslister
2015 – 2015	Montering av reguleringsspjeld og luftbalansering av stigerkanalene	Ventilasjonsanlegget i H09 og H11
2014 – 2014	Nye baderom, nye vannrør til bad og avløpsrør til kjøkken	
2013 – 2013	Ny motor/ur i ventilasjonsanlegget	

2013 – 2013	Nytt callinganlegg og brannvarslingsanlegg	Varmedetektorer i leiligheter og fellesareal
2013 – 2013	Nye rørtraseer til hovedavløpsrør	Garasjekjeller og berederrom
2013 – 2013	Nye heiser fra Schindler Stahl	
2010 – 2010	Nye inngangsdører og låser	
2008 – 2008	Rep av vifter i ventilasjonsanlegget	
2008 – 2008	Ny garasjeport og pumper til ytterdørene	
2008 – 2008	Ny blandeventil til varmtvannsbereder	
2008 – 2008	Utbedring av defekt brannvarslingssentral	
2008 – 2008	Utbedring av takkonstruksjon/ skråtakvindu	
2008 – 2009	Utbedring av bakgården	
2007 – 2007	Installasjon av videoovervåking	Vedtektsfestet
2005 – 2005	Skiftet lysarmatur i garasjen	
2005 – 2005	Bytte av defekte brannmeldere	
2004 – 2004	Oppussing inngangsparti og trappeoppganger	Reparasjon av ventilasjonsanlegget.
2001 – 2001	Rehabilitering av fasadene	

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Herslebsgate 9-11

Orgnr: 983 744 052

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**3 526 124**	**1 479 191**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 210 732	-7 822 147
Kjøp av parkeringsplass	0	558 271
Endring IN-lån fordring	1 098 550	1 598 952
Avdrag lån	3 276 630	8 042 785
Opptak lån	0	16 871 184
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-967 348**	**2 046 933**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 558 777**	**3 526 124**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 855 355	3 816 628
Kortsiktig gjeld	296 579	290 504
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 558 777**	**3 526 124**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	2	3 676 281	3 514 314	5 358 464	4 215 960
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 967 478	4 600 530	18 000	26 520
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 643 759**	**8 114 844**	**5 376 464**	**4 242 480**
Personalkostnader	4	38 456	28 200	28 200	35 300
Styrehonorar	5	272 735	200 000	200 000	250 000
Forsikring		270 705	229 092	252 000	297 800
Forretningsførsel		91 697	88 596	91 700	95 900
Revisjon		7 760	11 288	9 200	10 487
Kommunale avgifter		713 355	656 349	764 600	731 135
Energi/fyring		264 745	243 328	245 000	215 000
Kabel-TV/internett		195 072	175 537	178 600	216 852
Vedlikehold	6	1 504 408	13 530 447	216 845	104 000
Vaktmestertjenester		67 080	49 559	50 400	51 000
Renhold		110 903	120 512	108 300	115 400
Andre driftskostnader	7	229 512	173 071	101 000	155 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 766 427**	**15 505 979**	**2 245 845**	**2 278 574**
DRIFTSRESULTAT		**1 877 332**	**-7 391 135**	**3 130 619**	**1 963 906**
Finansinntekter		90 332	281 756	15 000	0
Finanskostnader		756 932	712 768	1 266 004	922 560
RESULTAT FINANSPOSTER		**666 600**	**431 012**	**1 251 004**	**922 560**
Resultat		**1 210 732**	**-7 822 147**	**1 879 615**	**1 041 346**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	1 210 732	-7 822 147		
SUM DISPONERING		**1 210 732**	**-7 822 147**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Garasjer		558 271	558 271
IN-lån 12130 07 99076		3 785 004	4 883 554
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 343 274**	**5 441 824**
Kundefordringer		75 853	198 530
Forskuddsbetalte kostnader	9	120 295	100 475
Bankinnskudd		2 659 207	3 517 622
SUM OMLØPSMIDLER		**2 855 355**	**3 816 628**
SUM EIENDELER		**7 198 630**	**9 258 452**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	8	-6 939 502	-8 150 234
SUM EGENKAPITAL		**-6 939 502**	**-8 150 234**
GJELD			
Annen langsiktig gjeld	10	13 841 553	17 118 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 841 553**	**17 118 183**
Leverandørgjeld		151 968	121 808
Påløpt rente		126 066	168 695
Annen påløpt kostnad		18 545	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**296 579**	**290 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 198 630**	**9 258 452**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 391 872
Kabel-TV/Internett	183 492
Kapitalkostnader 1	1 030 897
Garasjer	70 020
Sum innkrevde felleskostnader	**3 676 281**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	16 805
Utleie parkerings-/garasjeplass	2 400
Innbetaling på IN-avtale	1 899 030
Annen inntekt	48 176
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 966 411**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 38 456.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 272 735.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	1 069 262
Vedlikehold elektro	6 202
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 392
Drift/vedlikehold heis	18 633
Vedlikehold brannsikring	116 911
Vedlikehold parkering/garasje	13 000
Serviceavtale VVS	204 666
Serviceavtale heis	52 682
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 447
Dører og porter	16 214
Sum vedlikehold	**1 504 408**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 390
Containerleie	22 716
Leie datasystemer	1 800
Driftsmaterialer	11 573
Lyspærer og sikringer	1 827
Nøkler og låser	26 955
Egenandeler forsikring	6 000
Kostnader dugnad	6 787
Juridisk bistand	38 845
Annen fremmed tjeneste	17 580
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 094
Velferdskostnader	13 847
Annen kostnad	2 221
Sum andre driftskostnader	**167 631**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-8 150 234
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0
Overført til/fra egenkapital	1 210 732
Opptjent egenkapital 31.12	**-6 939 502**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	83 003
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	37 178
Andre forskuddsbetalte kostnader	114
Sum forskuddsbetalte kostnader	**120 295**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1213.07.99076	1636.84.93205
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2015	2024
Løpetid	19	20
Innfrielseår	2034	2044
Rentesats (nominell)	7,60 %	7,15 %
Opprinnelig lånebeløp	**15 962 500**	**16 871 184**
Lånesaldo 01.01	4 983 759	12 134 424
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	1 099 817	2 176 813
Lånesaldo 31.12	**3 883 942**	**9 957 611**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget:

I 2025-2026 har et arbeidsutvalg bestående av Per Arne Williksen, Julie Huru, Victor Panzer Iversen, Gunlaug Egeland og Marius Tannum arbeidet med forslag til nye felleskostnader. De har arbeidet til sammen i 41 timer for 500 kr/time.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget: kr. 20.500,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av ett styremedlem
Victor Panzer Iversen stiller til valg som styremedlem for to år

5.3 Valg av ett varamedlem
Ingen har forhåndsmeldt sitt kandidatur

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Felleskostnader for garasjen

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Årsmøtet skal stemme over nye felleskostnader for garasjen.

Dagens nivå har ikke vært hevet siden det ble utregnet for ca. 13 år siden, annet enn med 1/59 andel når de totale felleskostnadene har økt som følge av årlig konsumprisindeks (vedtatt to ganger). Fellesutgifter for seksjonene er fordelt etter eierbrøk slik det står fastsatt i vedtektene.

Dagens nivå, kr. 292,- per måned. Basert på reelle kostnader til garasjen, samt en andel av utgifter til vaktmester, heis, energibruk og renhold. Dette skal ikke stemmes over, men tas med for info.

Forslag A

Arbeidsutvalgets forslag, kr. 329,- per måned.

Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen. I tillegg 10% av styrehonorar og arbeidsgiveravgift, 1/59 andel av juridisk bistand og graffitifjerning, samt andel til drift av datasystemer og forretningsførsel.

Forslag B

Styrets forslag, kr. 642,- per måned.

Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen I tillegg en andel av utgiftene til styrearbeid, forretningsførsel, vaktmester, heis og energibruk (16,16%). Andre kostnader får en marginal andel, men ikke null. Kostnader som er holdt utenfor er bygningsforsikring, kommunale avgifter, juridisk bistand, dugnad, renhold, hage, brannsikring, TV/internett og velferd.

Forslag C

Fordeling etter eierbrøk, kr. 815,- per måned.

Vedtektene henviser til eierbrøken for fastsettelse av fellesutgifter. Garasjen utgjør 16,16% av byggets areal. Summen på kr. 815,- per måned er basert på regnskapet i 2025 (uten kapitalkostnader).

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag C vil være det mest rettferdige for sameiet, da fordelingsnøkkelen vil følge eierbrøken slik den allerede gjør for seksjonene. Styret mener likevel at det er urimelig å pålegge garasjeeierne 1/59 andel av kostnader som helt klart faller utenfor deres bruk og påvirkning. Vi mener at fellesutgifter skal speile det som er reelt etter faktisk bruk, samtidig som garasjen utgjør en del av bygningsmassen og garasjeeierne derfor vil ha interesse av at forsvarlig drift og vedlikehold sørger for et godt verdigrunnlag.

Vi anbefaler årsmøtet å stemme for enten forslag B eller C.

6.2 Opprettelse av garasjesameie

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag parkeringsplasser organisert som et tingsrettslig sameie uten egen organisering, vedtekter eller formell struktur. Dette innebærer blant annet at garasjeplassenes eiere i praksis ikke har et eget organ for å fatte beslutninger om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling knyttet til garasjeanlegget.

En juridisk vurdering av situasjonen viser at en slik organisering kan skape uklarheter, blant annet når det gjelder beslutninger og representasjon i sameiets årsmøte.

Styret mener det vil være hensiktsmessig å organisere garasjeplassenes eiere i et eget garasjesameie.

En slik organisering vil blant annet kunne bidra til:

1. Tydeligere beslutningsstruktur

Garasjeeierne får et eget forum for å behandle saker som gjelder garasjeanlegget, som drift, vedlikehold og eventuelle investeringer.

2. Klarere representasjon i sameiet

Et organisert garasjesameie kan velge representanter og avklare hvordan garasjeseksjonen skal stemme i saker som behandles i sameiets årsmøte.

3. Mer forutsigbar håndtering av fremtidige saker

Ved å etablere vedtekter og en organisasjonsstruktur blir det enklere å håndtere fremtidige spørsmål knyttet til garasjeanlegget.

Styret mener derfor at opprettelse av et garasjesameie vil være en hensiktsmessig organisering av parkeringsplassene fremover. Styret har en kandidat til verv som styreleder, men dette forutsetter at en kandidat til melder seg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å arbeide videre med etableringen av garasjesameiet, herunder utarbeidelse av nødvendige vedtekter og organisering.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HERSLEBS GATE 9 - 11

I tillegg til sameiets vedtekter gjelder følgende husordensregler vedtatt på konstituerende sameiermøte 04.10.1993,
endret på ordinært sameiermøte 20.04.2006
endret på ordinært sameiermøte 16.03.2016
endret på ordinært årsmøte 28.03.2019

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, bygningen og bakgården. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonene. Når det gjelder utleieleiligheter, er det utleier som plikter å sørge for at leier(e) følger husordensreglene.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Dyreekskrementer må fjernes.

6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

8. Teppebanking på balkongen er ikke tillatt. Tørking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene. Vasking og annen rengjøring av balkongene må skje uten at det renner vann eller skitt ned til underliggende balkong/terrasse.

9. Fotballsparking i bakgården er ikke tillatt.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas

forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

11. Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, som kan plasseres i inngangspartiet til hovedinngangen såfremt det ikke hindrer renhold og fri passasje, er det ikke tillatt å ha private gjenstander stående på fellesarealene. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende, skal enten oppbevares i fellesrom som er avsatt til slik bruk, eller i den enkeltes seksjon eller kjellerbod.

12. Sykler må enten stå i sykkelboden eller ute på gaten. Sykkelbodene er kun beregnet for sykler som brukes jevnlig. Sykler som ikke brukes jevnlig, skal være i private boder.

13. Parkering i garasjen er kun tillatt på oppmerkede plasser.

14. Røyking er forbudt i oppgangene, i heisen og i alle fellesområder inne.

15. Oppdager en beboer en skade, feil eller mangel på sameiets eiendom, skal vedkommende straks melde fra skriftlig til styret.

16. Det er sameierens ansvar å sørge for at alle i seksjonens husstand med behov for det, har nøkler til inngangsdørene. Nøkler bestilles via forretningsfører.

17. Alle skilt på ringeklokketablå og postkasser skal være like. Utgifter i forbindelse med å få laget nye skilt skal betales av seksjonseier. Det er mulig å reservere seg mot å ha skilt i det hele tatt. Det skal ikke settes opp egne ”hjemmelagde lapper” eller skilt.

18. Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i søppelrommet. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver sameier/beboer selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne. Det er ikke tillatt å plassere husholdningsavfall i søppelkassene i oppgangene eller på gata utenfor søppelrommet.

19. Inngangsdør fra gata skal kun åpnes for personer som man kjenner personlig. Døren skal ikke åpnes f.eks for personer som sier de skal til en nabo eller som skal legge noe i postkassene.

20. Oppdages det veggdyr, sopp eller andre vesentlige skader i en leilighet som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal beboerne straks melde fra til styret. Dersom sameier eller beboer er ansvarlig for forholdet, skal vedkommende utbedre dette så snart som mulig..

21. Alt hærverk på bygningen vil bli politianmeldt.

22. Enkelte av sameiets fellesoppgaver gjennomføres på dugnad. Navneopprop foretas av styret på dugnadsdagen. Sameiere som ikke møter på dugnad og som ikke har gyldig fravær vil i stedet bli ilagt et gebyr.

23. Seksjonene er boenheter og skal ikke brukes til næringsvirksomhet som medfører besøkstilstrømming og dermed ekstra slitasje på heiser og fellesarealer, samt sameiets rør- og luftekanaler. Eksempler på ikke tillatt virksomhet er dagmamma og frisørsalong. Alle virksomheter må før oppstart søke styrets godkjennelse, unntak er hjemmekontor.

24. Det er tillatt å henge (kun) blomsterkasser på gelendrene utenfor vinduene som vender ut mot trafikkert gate i sommerhalvåret (april-september). Det er beboernes, og i siste instans seksjonseiers, ansvar at monterte objekter sikres på en forsvarlig måte. Usikrede objekter kan medføre erstatningsansvar.

25. I tilfeller der en beboers brudd på regler eller manglende kommunikasjon medfører en fare for sikkerheten og/eller merkostnader for sameiet, kan styret kreve tilbake dokumenterte utgifter fra den gjeldende beboer.

V E D T E K T E R

For

Sameiet Herslebs gate 9-11 org. nr. 983 744 052

Vedtektene er vedtatt på digitalt årsmøte 2. mai 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.04.1999. Endret på årsmøtet 02.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Herslebs gate 9-11 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 58 boligseksjoner og 1 seksjon for garasjeanlegg på eiendommen gnr. 229 bnr. 34 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Seksjon 1 består av 20 garasjeplasser som eies med en ideell eierpart på 1/20 del pr. parkeringsplass. Det kreves inn en månedlig leie til dekning drift og vedlikeholdskostnadene i garasjeanlegget.

4-1 Krav til eiere av parkeringsplass

For å kunne eie en ideell eierpart av seksjon 1 er det krav at man eier en boligseksjon i Sameiet Herslebsgate 9-11.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En garasjeeier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte garasjeeier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier

som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Video-overvåking

Sameiet har videoovervåking i garasjeanlegg og inngangspartiene. Opptakene kan lagres inntil 7 dager.

11-3 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HERSLEBS GATE 9-11

Møtedato:	tirsdag, 24. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16 og Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Dinogen Uruthiran foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 18 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget:

I 2025-2026 har et arbeidsutvalg bestående av Per Arne Williksen, Julie Huru, Victor Panzer Iversen, Gunlaug Egeland og Marius Tannum arbeidet med forslag til nye felleskostnader. De har arbeidet til sammen i 41 timer for 500 kr/time.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget: kr. 20.500,-

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Victor Panzer Iversen ble valgt som styremedlem for 2 år.

5.2. Valg av varamedlemmer

Amy Laraine Tannum ble valgt som varamedlem for 2 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Maikki Fonneløp	På valg: 2027
Styremedlem:	Ole Erik Jansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Victor Panzer Iversen	På valg: 2028
Varamedlem:	Amy Laraine Tannum	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Felleskostnader for garasjen

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Årsmøtet skal stemme over nye felleskostnader for garasjen.

Dagens nivå har ikke vært hevet siden det ble utregnet for ca. 13 år siden, annet enn med 1/59 andel når de totale felleskostnadene har økt som følge av årlig konsumprisindeks (vedtatt to ganger). Fellesutgifter for seksjonene er fordelt etter eierbrøk slik det står fastsatt i vedtektene.

Dagens nivå, kr. 292,- per måned. Basert på reelle kostnader til garasjen, samt en andel av utgifter til vaktmester, heis, energibruk og renhold. Dette skal ikke stemmes over, men tas med for info.

Forslag A
Arbeidsutvalgets forslag, kr. 329,- per måned.
Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen. I tillegg 10% av styrehonorar og arbeidsgiveravgift, 1/59 andel av juridisk bistand og graffitifjerning, samt andel til drift av datasystemer og forretningsførsel.

Forslag B
Styrets forslag, kr. 642,- per måned.
Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen I tillegg en andel av utgiftene til styrearbeid, forretningsførsel, vaktmester, heis og energibruk (16,16%). Andre kostnader får en marginal andel, men ikke null. Kostnader som er holdt utenfor er bygningsforsikring, kommunale avgifter, juridisk bistand, dugnad, renhold, hage, brannsikring, TV/internett og velferd.

Forslag C
Fordeling etter eierbrøk, kr. 815,- per måned.
Vedtektene henviser til eierbrøken for fastsettelse av fellesutgifter. Garasjen utgjør 16,16% av byggets areal. Summen på kr. 815,- per måned er basert på regnskapet i 2025 (uten kapitalkostnader).

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslag C vil være det mest rettferdige for sameiet, da fordelingsnøkkelen vil følge eierbrøken slik den allerede gjør for seksjonene. Styret mener likevel at det er urimelig å pålegge garasjeeierne 1/59 andel av kostnader som helt klart faller utenfor deres bruk og påvirkning. Vi mener at fellesutgifter skal speile det som er reelt etter faktisk bruk, samtidig som garasjen utgjør en del av bygningsmassen og garasjeeierne derfor vil ha interesse av at forsvarlig drift og vedlikehold sørger for et godt verdigrunnlag.

Vi anbefaler årsmøtet å stemme for enten forslag B eller C.

Benkeforslag:
Det stemmes ikke i dag. Det vil bli holdt skriftlig avstemming innen slutten av april. Styret sender ut grunnlaget/fordelingsnøkkelen som ligger bak forslag A og forslag B. Seksjonseiere får da et bedre grunnlag til å gå til avstemning på.

Vedtak:
Benkeforslag er vedtatt med 11 stemmer.

6.2 Opprettelse av garasjesameie

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Sameiet har i dag parkeringsplasser organisert som et tingsrettslig sameie uten egen organisering, vedtekter eller formell struktur. Dette innebærer blant annet at garasjeplassenes eiere i praksis ikke har et eget organ for å fatte beslutninger om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling knyttet til garasjeanlegget.

En juridisk vurdering av situasjonen viser at en slik organisering kan skape uklarheter, blant annet når det gjelder beslutninger og representasjon i sameiets årsmøte.

Styret mener det vil være hensiktsmessig å organisere garasjeplassenes eiere i et eget garasjesameie.

En slik organisering vil blant annet kunne bidra til:

1. Tydeligere beslutningsstruktur
Garasjeeierne får et eget forum for å behandle saker som gjelder garasjeanlegget, som drift, vedlikehold og eventuelle investeringer.

2. Klarere representasjon i sameiet
Et organisert garasjesameie kan velge representanter og avklare hvordan garasjeseksjonen skal stemme i saker som behandles i sameiets årsmøte.

3. Mer forutsigbar håndtering av fremtidige saker
Ved å etablere vedtekter og en organisasjonsstruktur blir det enklere å håndtere fremtidige spørsmål knyttet til garasjeanlegget.

Styret mener derfor at opprettelse av et garasjesameie vil være en hensiktsmessig organisering av parkeringsplassene fremover. Styret har en kandidat til verv som styreleder, men dette forutsetter at en kandidat til melder seg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å arbeide videre med etableringen av garasjesameiet, herunder utarbeidelse av nødvendige vedtekter og organisering.

Vedtak:
Vedtatt med 13 stemmer for.

Gard og Julie har meldt seg til å sitte i garasjestyret.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Terje Rindal

Dinogen Uruthiran

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

24-03-2026 18:28:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Rindal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-952392
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-09-08

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11 Norge

Signert med Norsk BankID

24-03-2026 18:31:10 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Dinogen Uruthiran
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4240886
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1999-10-07

Dinogen Uruthiran
dino.uruthi@yahoo.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.31.33

FERDIGATTEST
(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	229/0034 Herslebs gate 9, 11 Og 13	Jnr. 88/1023-M
Arbeidets art	Nybygg	
Bygningens art	Boligblokk	
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S Nedregate 8, 0551 OSLO	
Byggemelder	Lerche, Harildstad og Bakkmoen Fagerheimgata 16, 0567 OSLO	
Ansvarshavende	Olav Leikvang, c/o Fagbygg A/S P.B. 203 - Leirdal, 1011 OSLO	

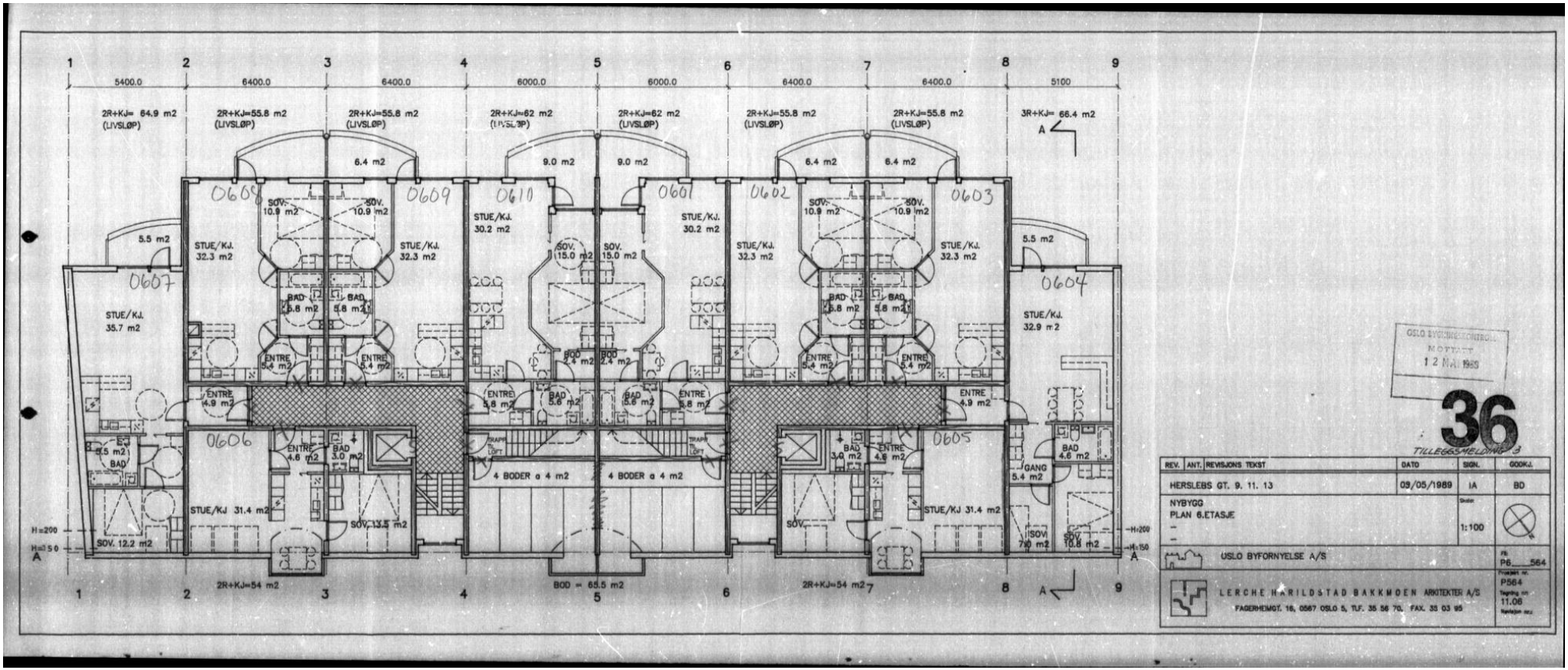
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

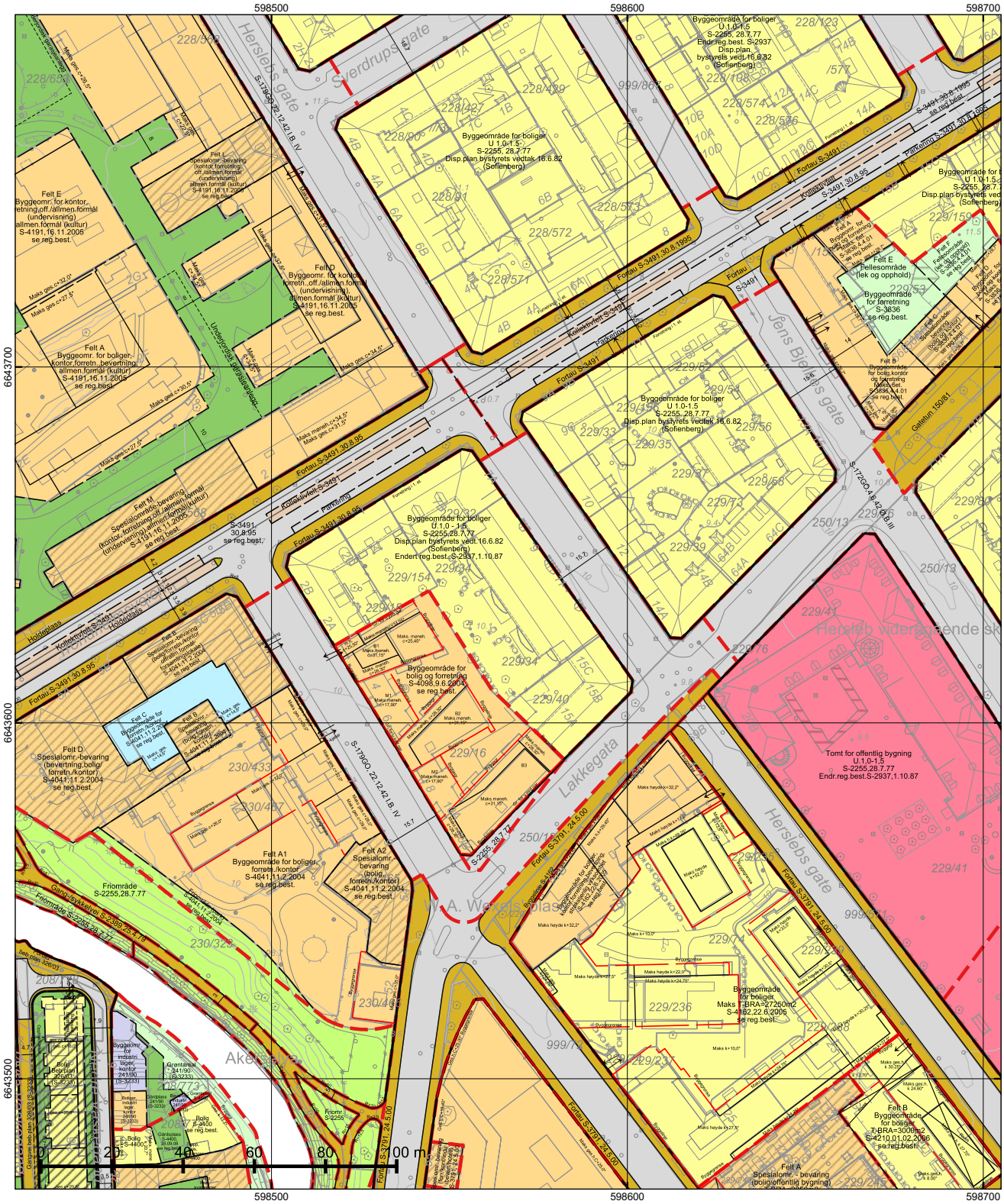
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo bygningskontroll, den 31. oktober 1991

Jan Davidsen
Overingeniør

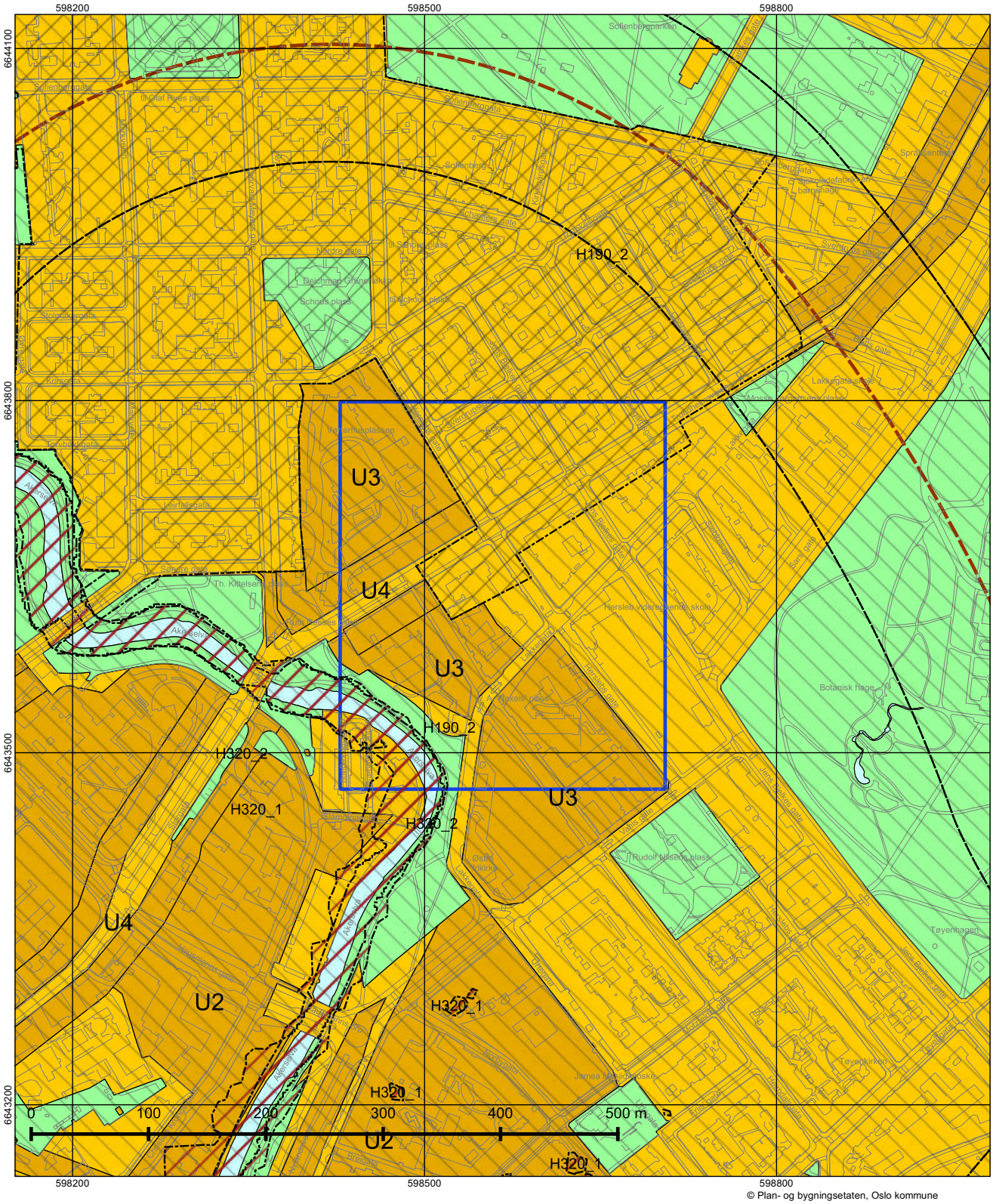
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 93.3.ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


1 2 3 4 5 6 7 8 9
5400.0 6400.0 6400.0 6000.0 6000.0 6400.0 6400.0 5100
2R+KJ= 64.9 m2 (LIVSLØP)
2R+KJ=55.8 m2 (LIVSLØP)
2R+KJ=55.8 m2 (LIVSLØP)
2R+KJ=62 m2 (LIVSLØP)
2R+KJ=62 m2 (LIVSLØP)
2R+KJ=55.8 m2 (LIVSLØP)
2R+KJ=55.8 m2 (LIVSLØP)
3R+KJ= 66.4 m2
0608
0609
0610
0601
0602
0603
0604
0605
0606
0607
STUE/KJ. 32.3 m2
STUE/KJ. 30.2 m2
STUE/KJ. 35.7 m2
STUE/KJ. 32.9 m2
SOV. 10.9 m2
SOV. 15.0 m2
BAD 5.8 m2
ENTRE 5.4 m2
ENTRE 4.9 m2
ENTRE 5.8 m2
BOD 2.4 m2
5.5 m2
6.4 m2
9.0 m2
4 BODER a 4 m2
TRAPP OPP
TRAPP NED
BAD 3.0 m2
ENTRE 4.6 m2
BAD 4.6 m2
GANG 5.4 m2
STUE/KJ 31.4 m2
SOV. 13.5 m2
SOV. 12.2 m2
SOV. 7.0 m2
SOV. 10.8 m2
H=200
H=150
A
2R+KJ=54 m2
BOD = 65.5 m2
2R+KJ=54 m2
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 12 MAI 1989
36
TILLEGGSMELDING 3
REV. ANT. REVISJONS TEKST DATO SIGN. GODKJ.
HERSLEBS GT. 9. 11. 13 09/05/1989 IA BD
NYBYGG
PLAN 6.ETASJE
1:100
OSLO BYFORNYELSE A/S
PB P6 564
LERCHE HARILDSTAD BAKKMOEN ARKITEKTER A/S
FAGERHEIMGT. 16, 0567 OSLO 5, TLF. 35 56 70, FAX. 35 03 95
Prosjekt nr. P564
Tegning nr. 11.06
Revisjon nr.


598500
598600
598700
6643700
6643600
6643500
Herslebs gate
Sverdrupsgate
Kolstadveien
Fortau S-3491 30.8.95
Fortau S-3791 24.5.00
Lakkegata
Jens Bjelkes gate
Gateløp 150/61
Herslebs gate
Sandakerveien
Akersveien
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Disp.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofienberg)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255,28.7.77 Disp.plan bystyrets vedt.16.6.82 (Sofienberg) Endert reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for bolig og forretning S-4098,9.6.2004 se reg.best.
Byggeområde for forretning S-3836 se reg.best.
Felt A Byggeområde for bolig, kontor,forretn.,bevertning, allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt B Byggeområde for bolig,kontor og forretning S-3836,4.4.01 se reg.best.
Felt C Byggeområde for bolig,kontor,forretn. S-4041,11.2.2004 se reg.best.
Felt D Spesialområde-bevaring (bevertning,bolig/ forretn./kontor) S-4041,11.2.2004 se reg.best.
Felt E Byggeområde for kontor,forretn.,off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt E Pellesområde (fek og opphold)
Felt F Spesialområde-bevaring (bolig/kontor/forretn.) allmen.formål (kultur) S-4041,11.2.2004 se reg.best.
Felt M Spesialområde-bevaring (kontor, forretning off./allmen.formål (undervisning) allmen.formål (kultur) S-4191,16.11.2005 se reg.best.
Felt A1 Byggeområde for boliger, forretn./kontor S-4041,11.2.2004 se reg.best.
Felt A2 Spesialområde bevaring (bolig/ forretn./kontor) S-4041,11.2.2004 se reg.best.
Tomt for offentlig bygning U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger Maks T-BRA=27250m2 S-4182,22.6.2005 se reg.best.
Felt B Byggeområde for boliger T-BRA=3000m2 S-4210,01.02.2006 se reg.best.
Felt A Spesialområde - bevaring (bolig/offentlig bygning)
Friområde S-2255,28.7.77
Bolig S-4400 se reg.best.
Grantanlegg 241/90 (S-3233)
Bolig/kontor 241/90 (S-3233)
Bolig/kontor/ industri 241/90 (S-3233)
Bolig/ kontor 241/90 (S-3233)
Bolig/ kontor 241/90 (S-3233)
Bolig/ kontor 241/90 (S-3233)
Bolig/ kontor 241/90 (S-3233)
Bolig/ kontor 241/90 (S-3233)
Bolig S-4400 se reg.best.
Bolig S-4400 se reg.best.
Bolig S-4400 se reg.best.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161695/86538047
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nr. 3108 / 19 63
avskrift 25. feb.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 9. Herslebsgate

.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 25./2. 19.63

.....
Skjøteinnehaver

Helene Holegaard
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

B.P. 193271 1965.
avskrift 10. exx.

Erklæring
vedrørende

Herslebs gate 11
Eiendom

Innredning av atelier på loft — 65/1327
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 7/10-65 *har Oslo ~~bygnings~~råd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 32.2

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning:

bygningen ligger på regulert gategrunn.

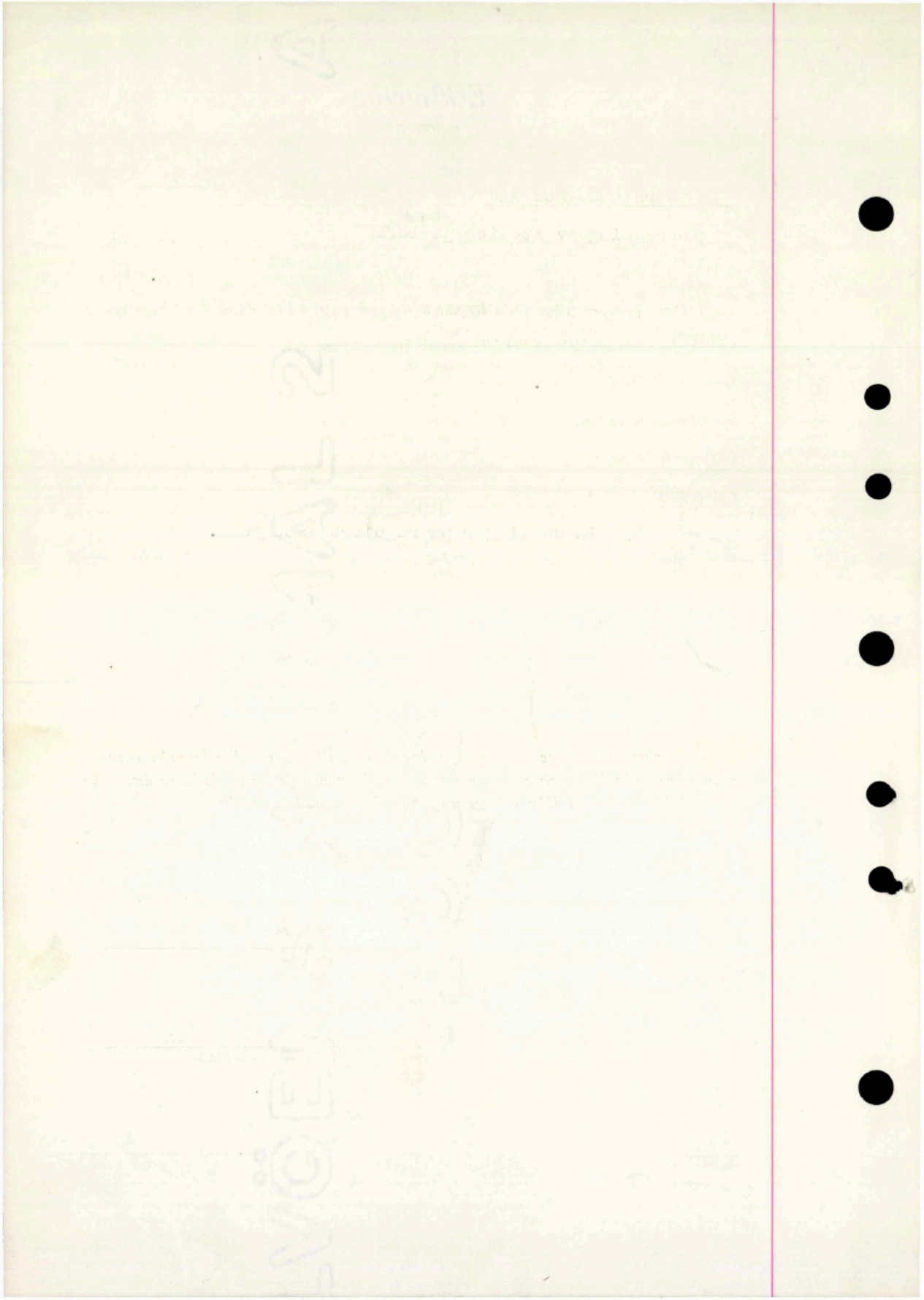
Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det.
Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 10/11-1965

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

2000 - R. A. - 9-60.



BUND 12 side 5

OSLO BYFORNYELSE A·S

RETT KOPI BEKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

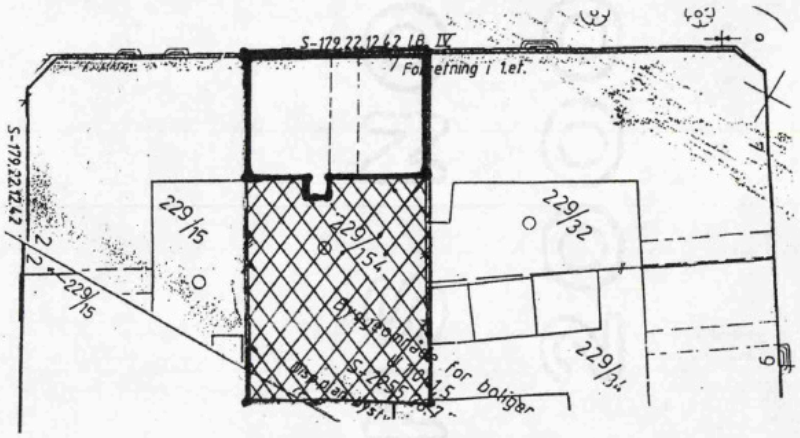
E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Trondheimsveien 7 gnr. 229, bnr. 154, erklærer følgende:

DAGBOKFØRT
20.DEC.90 077695
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Beboere i fornyelsesområdet i kvartal 24 02 01 bestående av følgende gnr./bnr.: 229/15, 229/32, 229/34, 229/36, 229/38, 229/40, 229/154 gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 229, bnr. 154 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 24 02 01, bestående av følgende gnr., bnr. : 229/15, 229/32, 229/34, 229/36, 229/38, 229/40, 229/154 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 229, bnr. 154, og gis rett til adkomst over gnr. 229, bnr. 154 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 229, bnr. 154 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

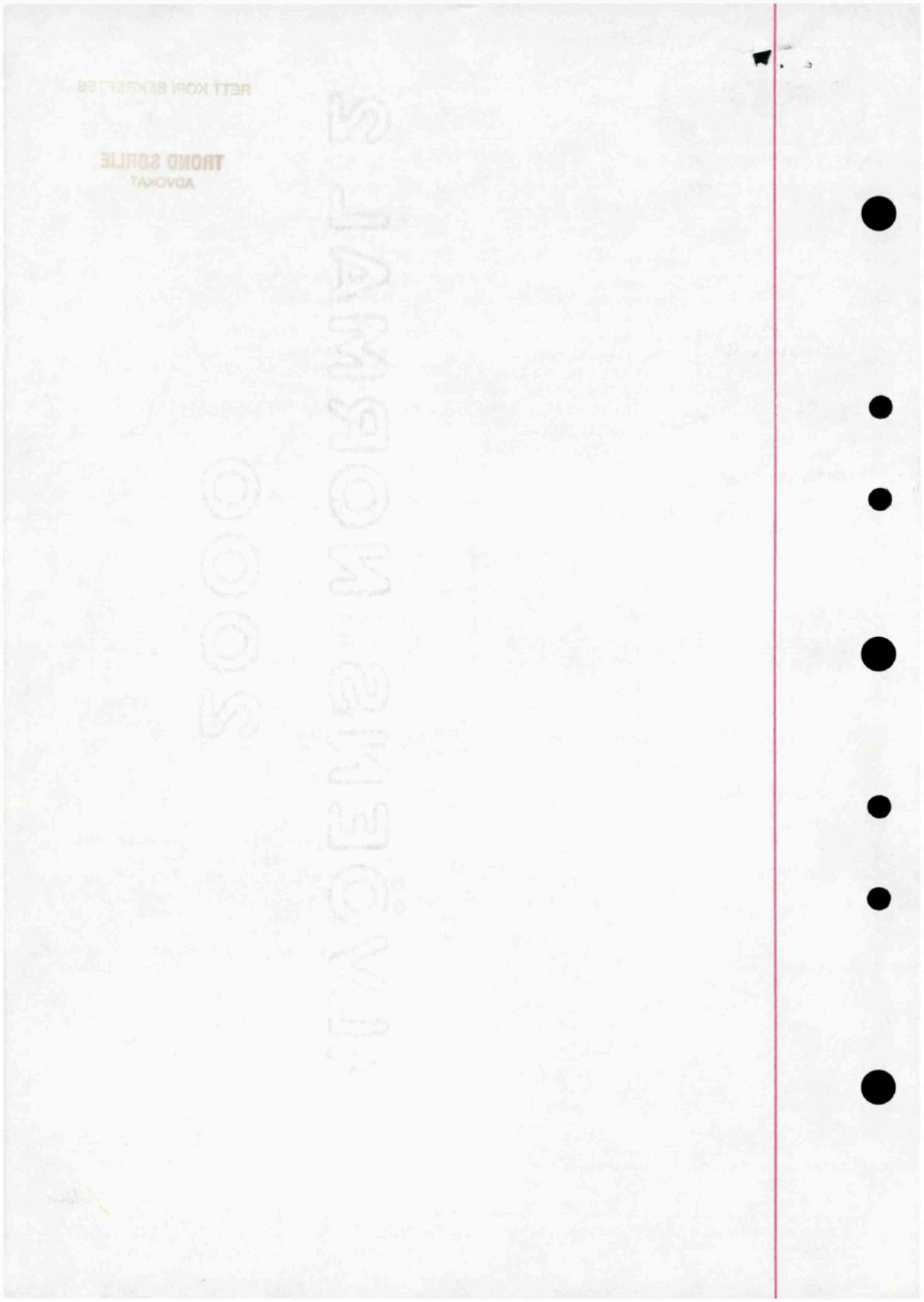
Doknr: 77695 Tinglyst: 20.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11



OSLO BYFORNYELSE A·S

4. Eieren av gnr. 229, bnr. 154 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 24 02 01. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

6. Eier av gnr. 229, bnr. 154, er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

7. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 229, bnr. 154, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for Eiendom og Utbygging.

OSLO BYFOR
UNDER AVVIKL

Terje Løder-Larsen

som eier av Trondheimsveien 7
gnr. 229, bnr. 154.
(Underskrift)

TERJE LØDER-LARSEN

(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 19./12.1990

OSLO BYFORNYELSE A/S
Postboks 2070 Grünerløkka
0505 OSLO 5

Kontoradresse:
Nedre gate 8,
Grünerløkka

Tlf.: (02) 37 21 15

Bankgiro: 1600 49 55777
Postgiro: 2 34 33 66
Telefax: (02) 37 16 11

41120

OKE

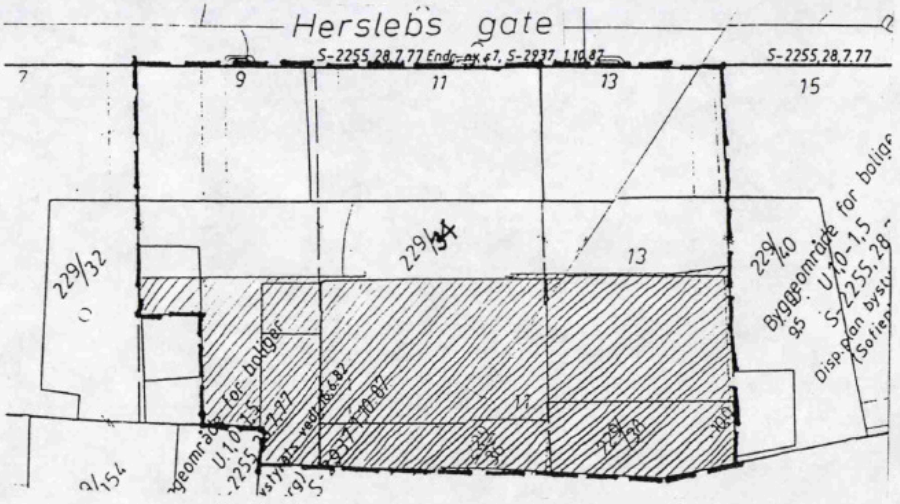
E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Doknr: 41120 Tinglyst: 12.08.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede eier av HERSLEBS GATE 9, 11, 13, gnr.229/bnr.34,snr.1-59, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr.229/bnr.34, snr.1-59 og for de av følgende eiendommer gnr./bnr. 229/15, 229/154, 229/32, 229/40 i kvartal 24 02 01 som har tinglyste gårdsromserklæringer, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr.229/bnr.34, snr.1-59 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



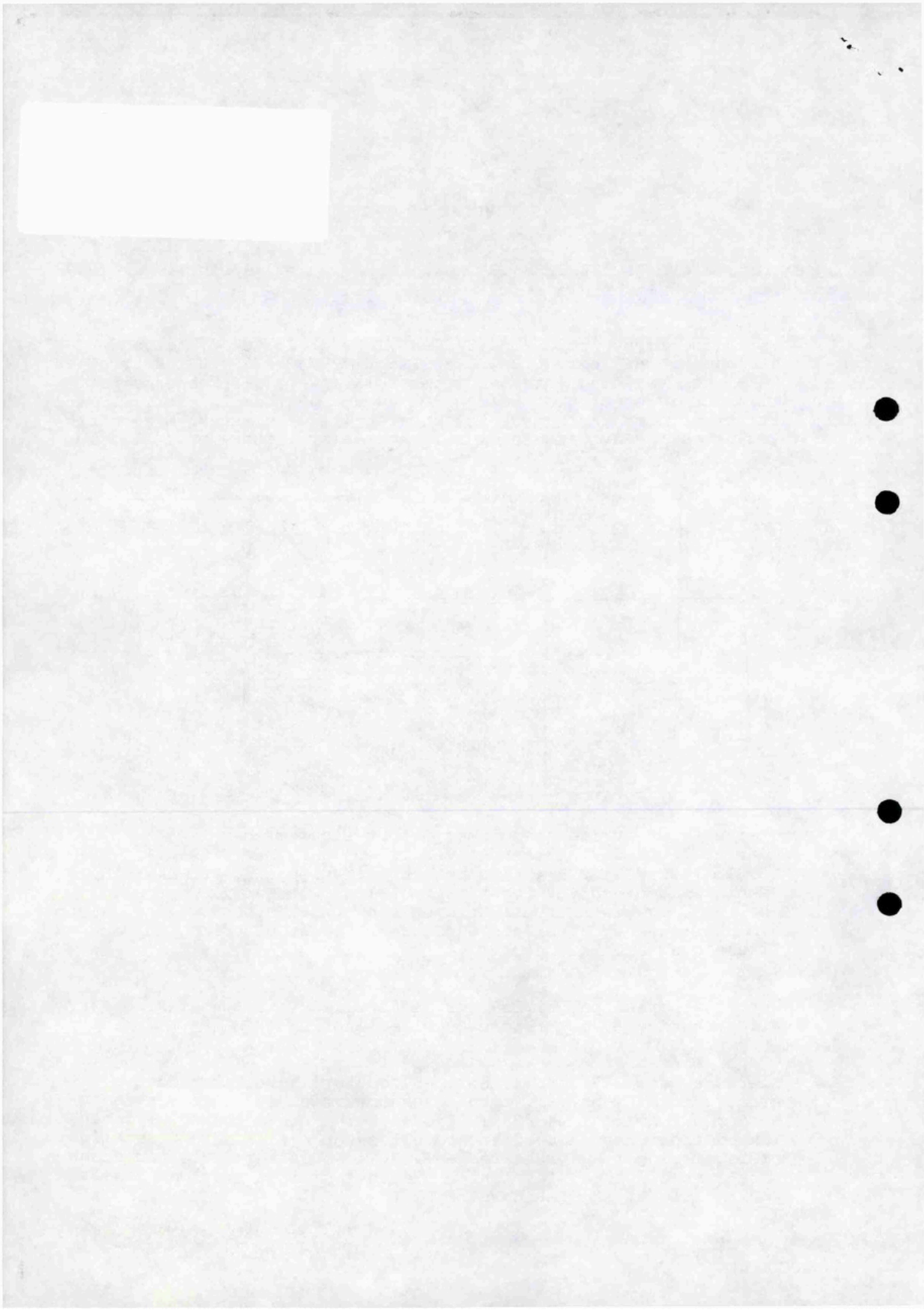
2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 24 02 01, bestående av følgende gnr./bnr.: 229/15, 229/154, 229/32, 229/40 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.229/bnr.34, snr.1-59, og gis rett til adkomst over gnr.229/bnr.34, snr.1-59 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr.229/bnr.34, snr.1-59 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr.229/bnr.34, snr.1-59 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 24 02 01. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

TLERKFV(s)

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging



- 2 -

5. Eieren av gnr.229/bnr.34, snr.1-59 er forpliktet til å utbedre gårdsrommet i samsvar med kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.229/bnr.34, snr.1-59 og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

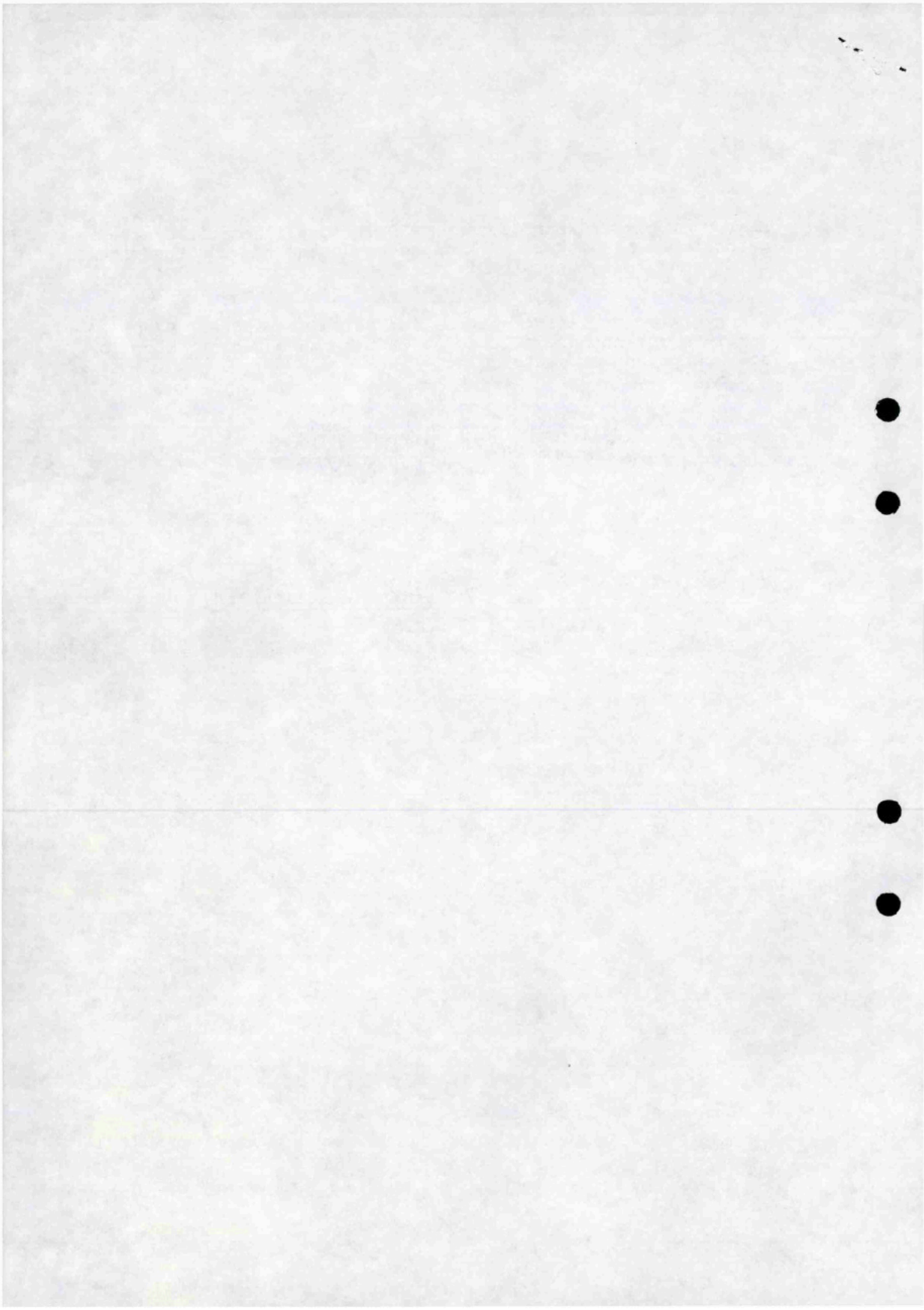
OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

som eier av
HERSLEBS GATE 9,11,13
gnr.229/bnr.34, snr.1-59
(Underskrift)

BÅRD OLSTENSEN
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den .. / .. 19 ..

TLERKFV(s)



Returneres til:

NYQUIST & BRORSON as
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER H.P.BRORSON
POSTADRESSE BOKS 51, 1450 NESODDTANGEN
BESØKSADRESSE FLASKEBEKK SENTER, 1450 NESODDTANGEN
TELEFON 09/91 97 00 TELEFAX 09/91 99 20

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	229	34	

DAGBOKFØRT
29.NOV.90 072537

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
11 55 8 79	Fagbygg as	

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 72537 Tinglyst: 29.11.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	677	11	B	56	21	B	62	31	B	62	41	B	56	51	B	56
2	B	91	12	B	56	22	B	56	32	B	62	42	B	62	52	B	56
3	B	62	13	B	66	23	B	56	33	B	56	43	B	62	53	B	62
4	B	62	14	B	54	24	B	66	34	B	56	44	B	56	54	B	62
5	B	91	15	B	68	25	B	54	35	B	66	45	B	56	55	B	56
6	B	65	16	B	54	26	B	68	36	B	54	46	B	66	56	B	56
7	B	56	17	B	65	27	B	54	37	B	68	47	B	54	57	B	66
8	B	56	18	B	56	28	B	65	38	B	54	48	B	68	58	B	54
9	B	62	19	B	56	29	B	56	39	B	65	49	B	54	59	B	54
10	B	62	20	B	62	30	B	56	40	B	56	50	B	65	60		

Sum tellere: 4190 = nevner: 4190

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon med kr. 25.000,-.
Beløpet har prioritet etter 80% av den til enhver tid avholdte verditakst, uten opptrinnsrett.
Sameiet v/forretningsfører kan vike prioritet inntil 100% av verditakst i særskilte tilfeller.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

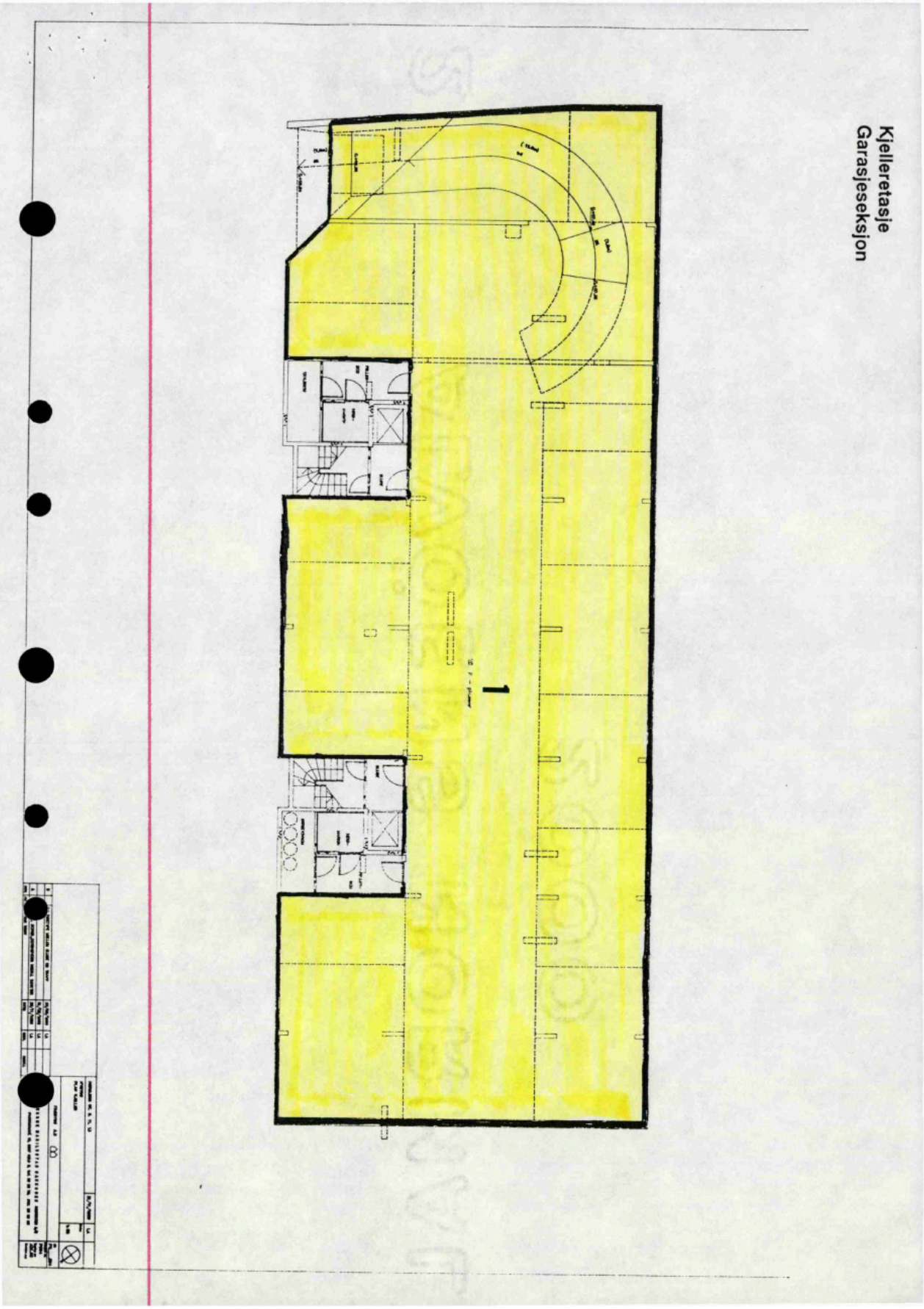
6. Tegninger m.v.

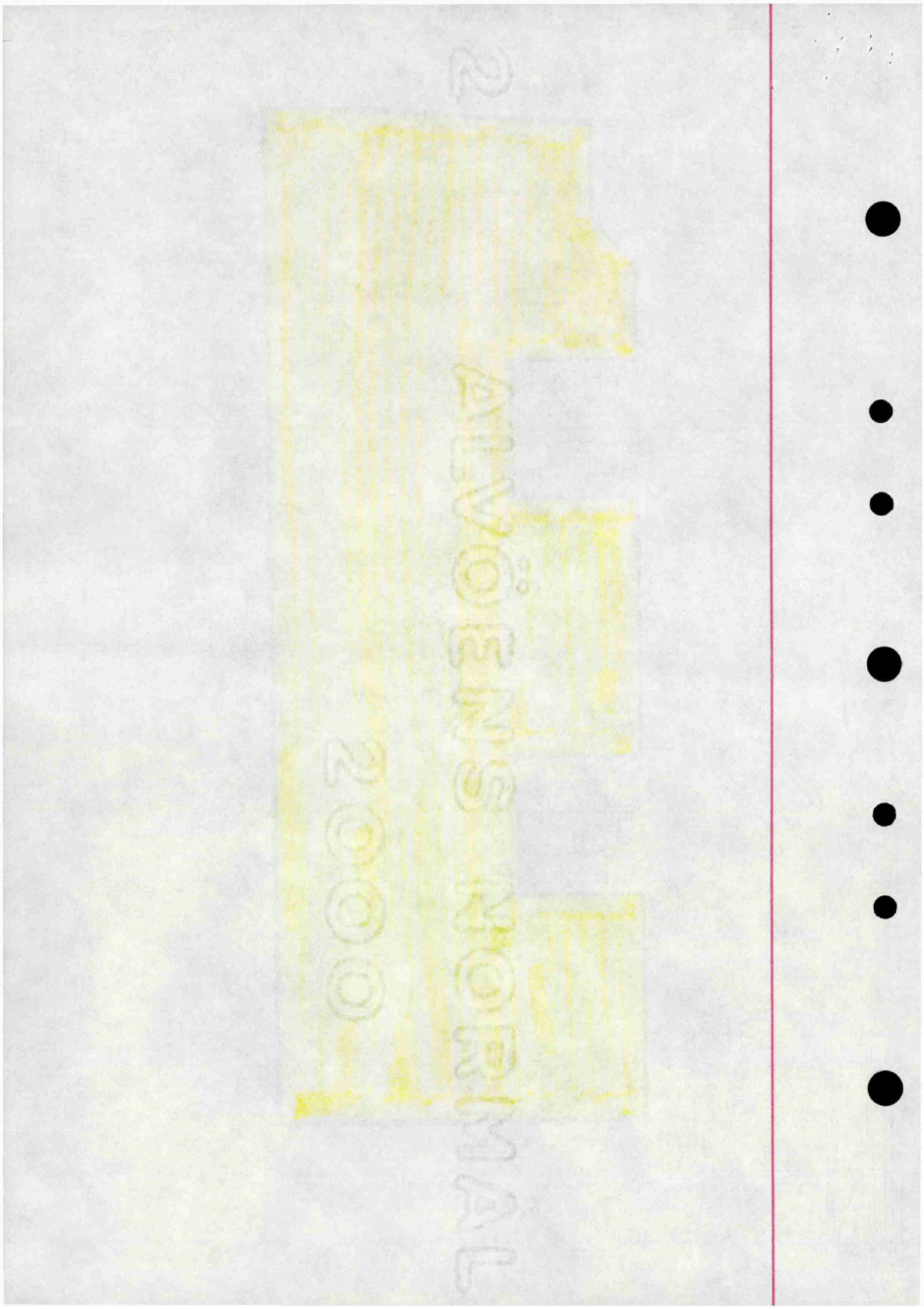
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

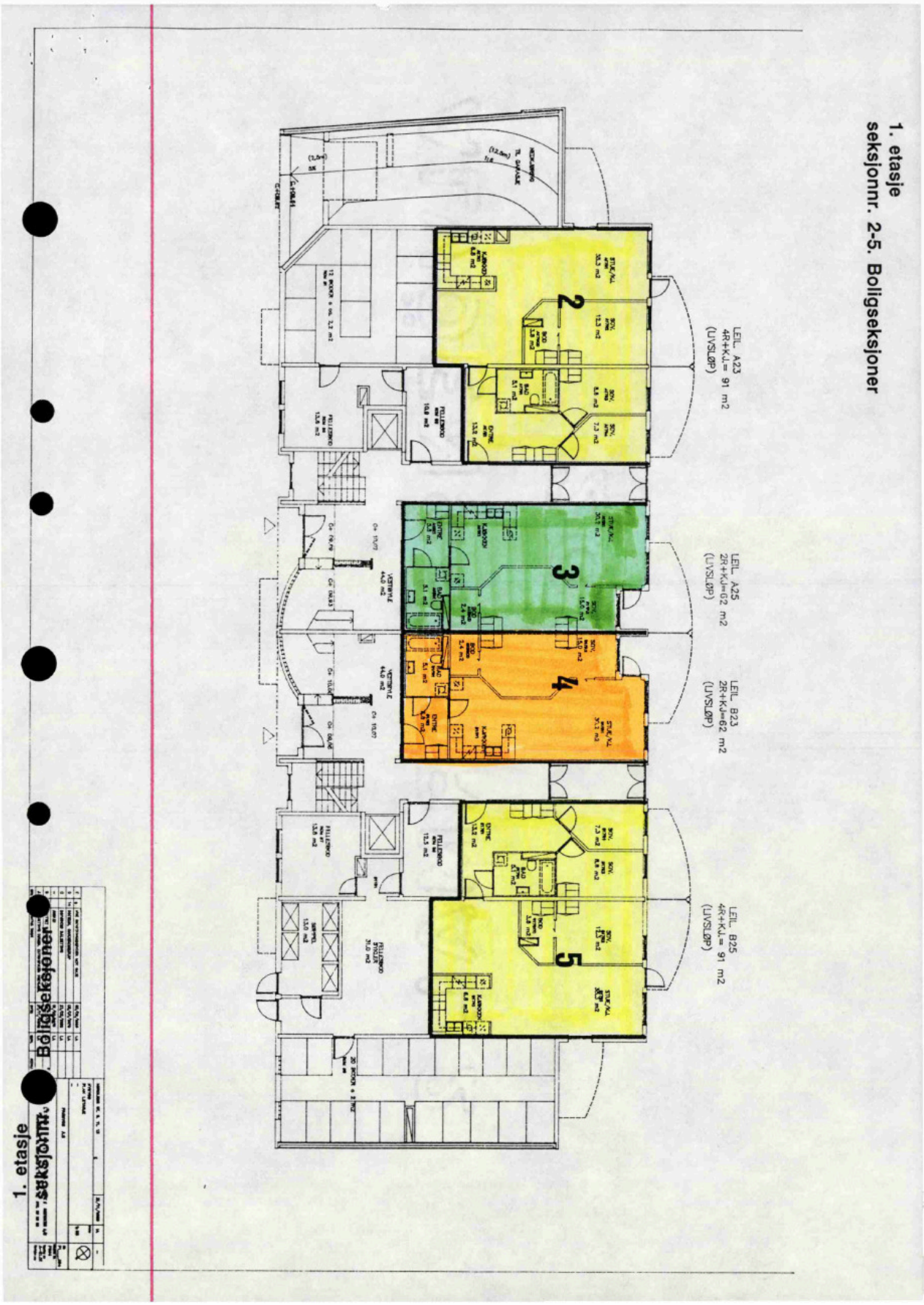
7. Underskrifter

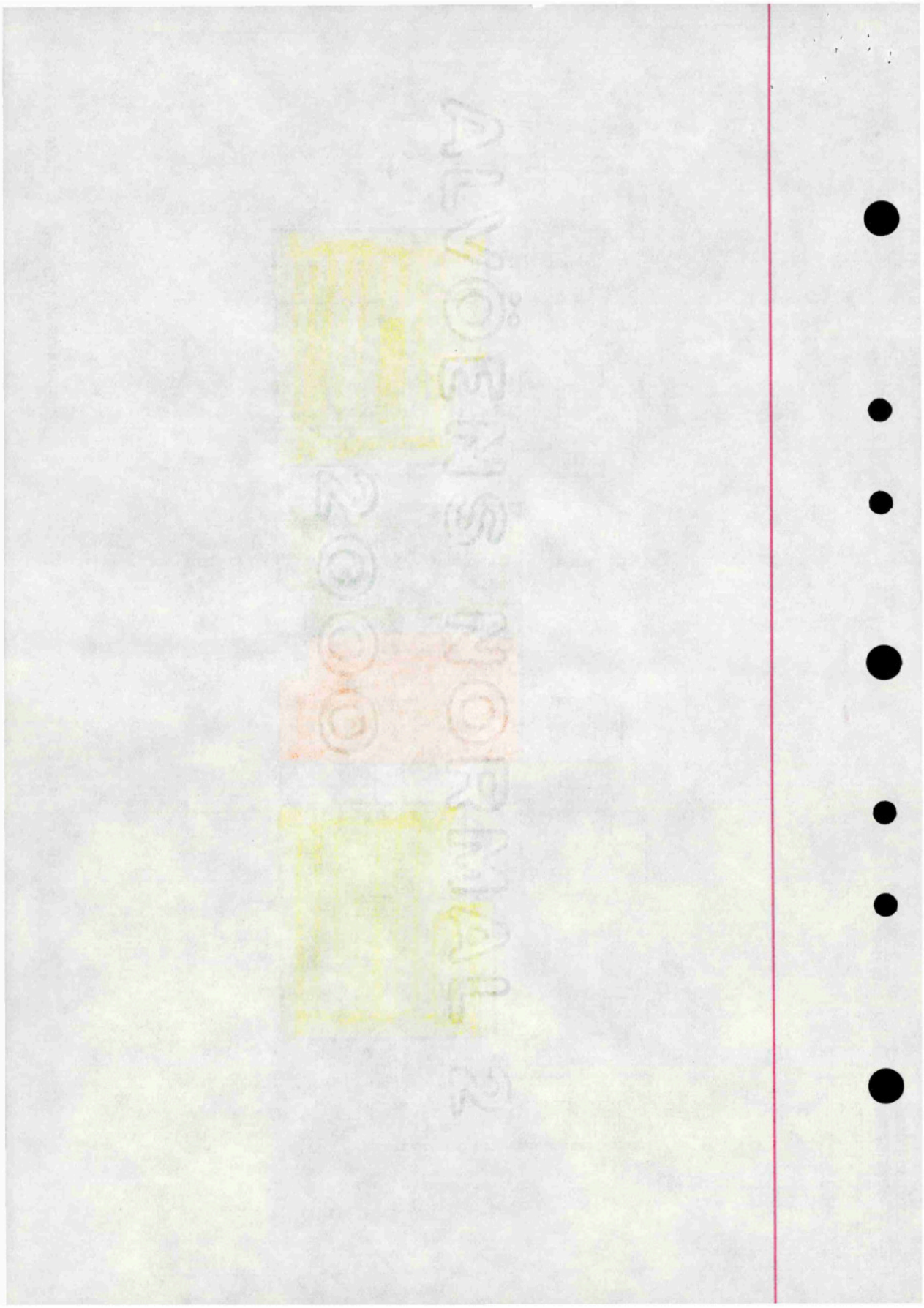
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 15/10-1990	Erling Storm Lars Ivarsson Tom B. Løvåsdal Oslo Byfornyelse A/S under avvikling Terje Luder-Larsen

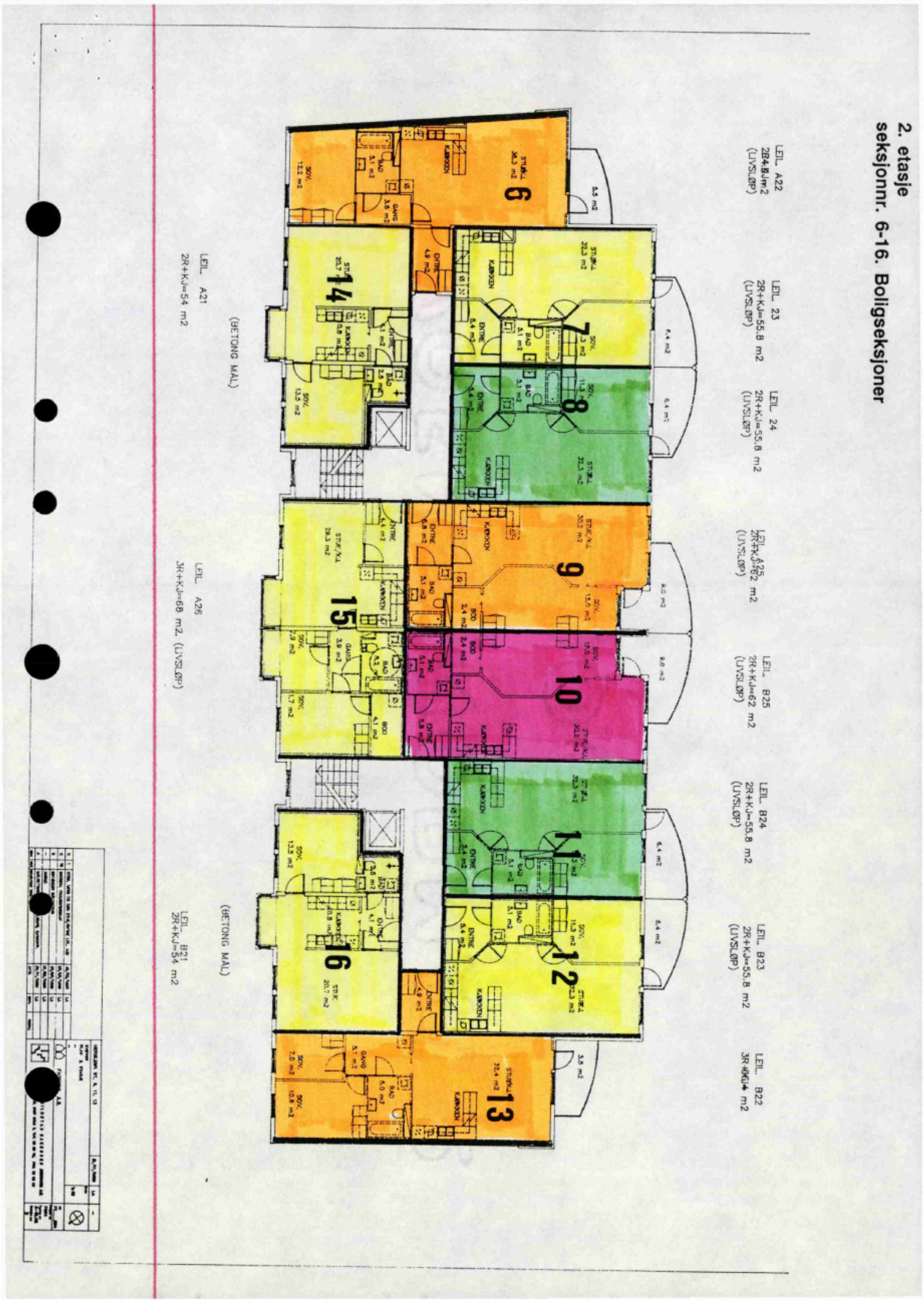
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

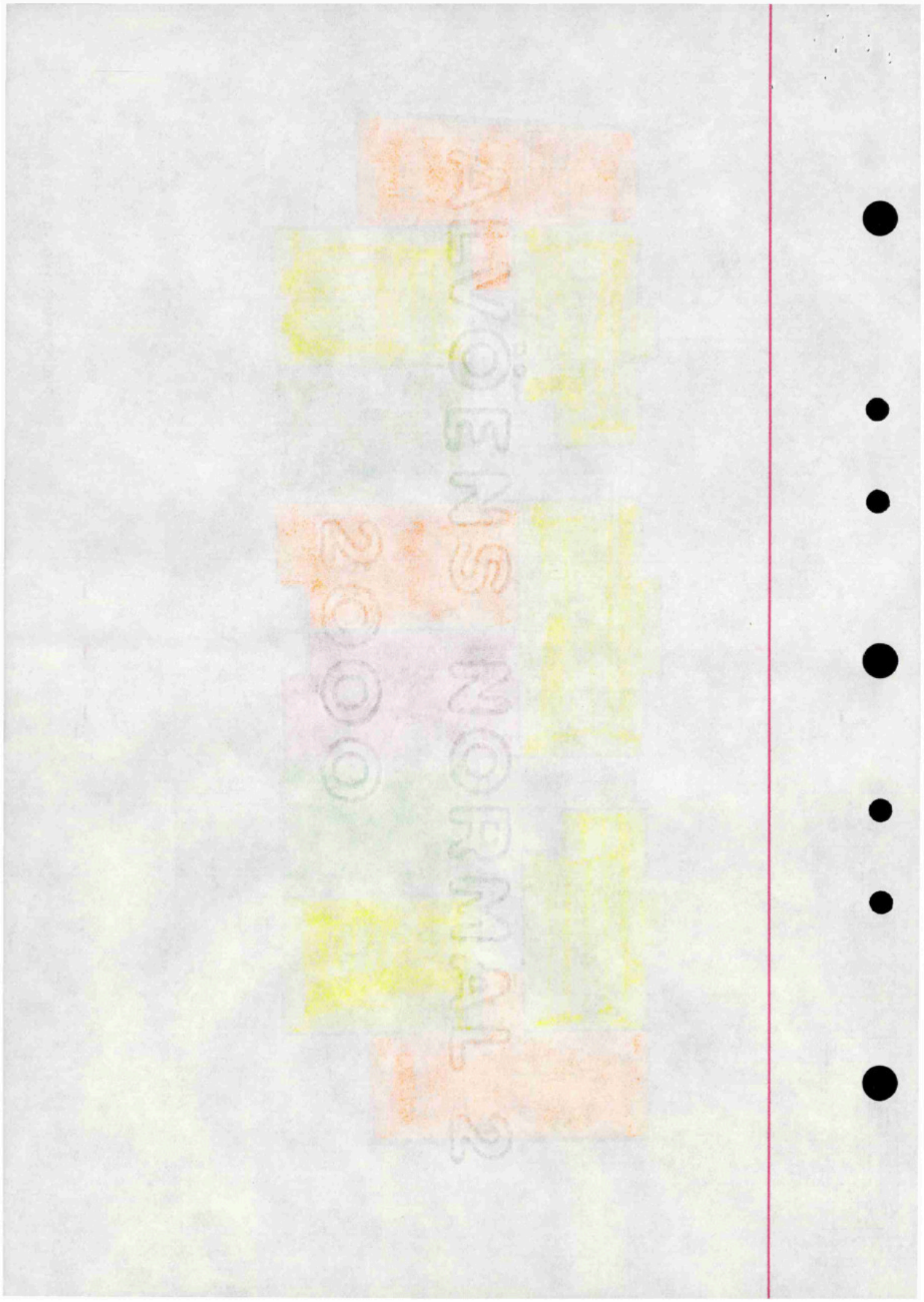

Kjelleretasje
Garasjeseksjon

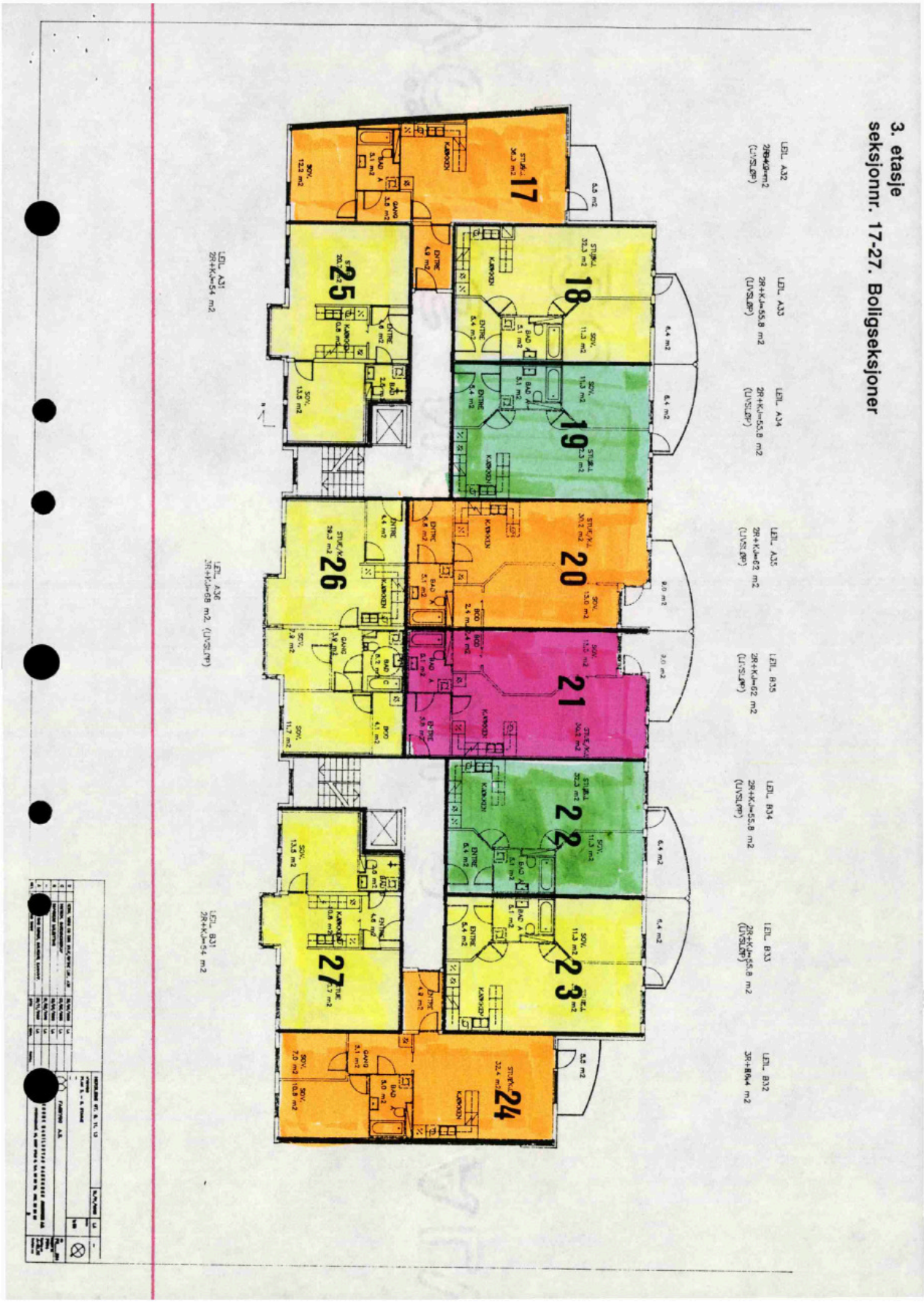


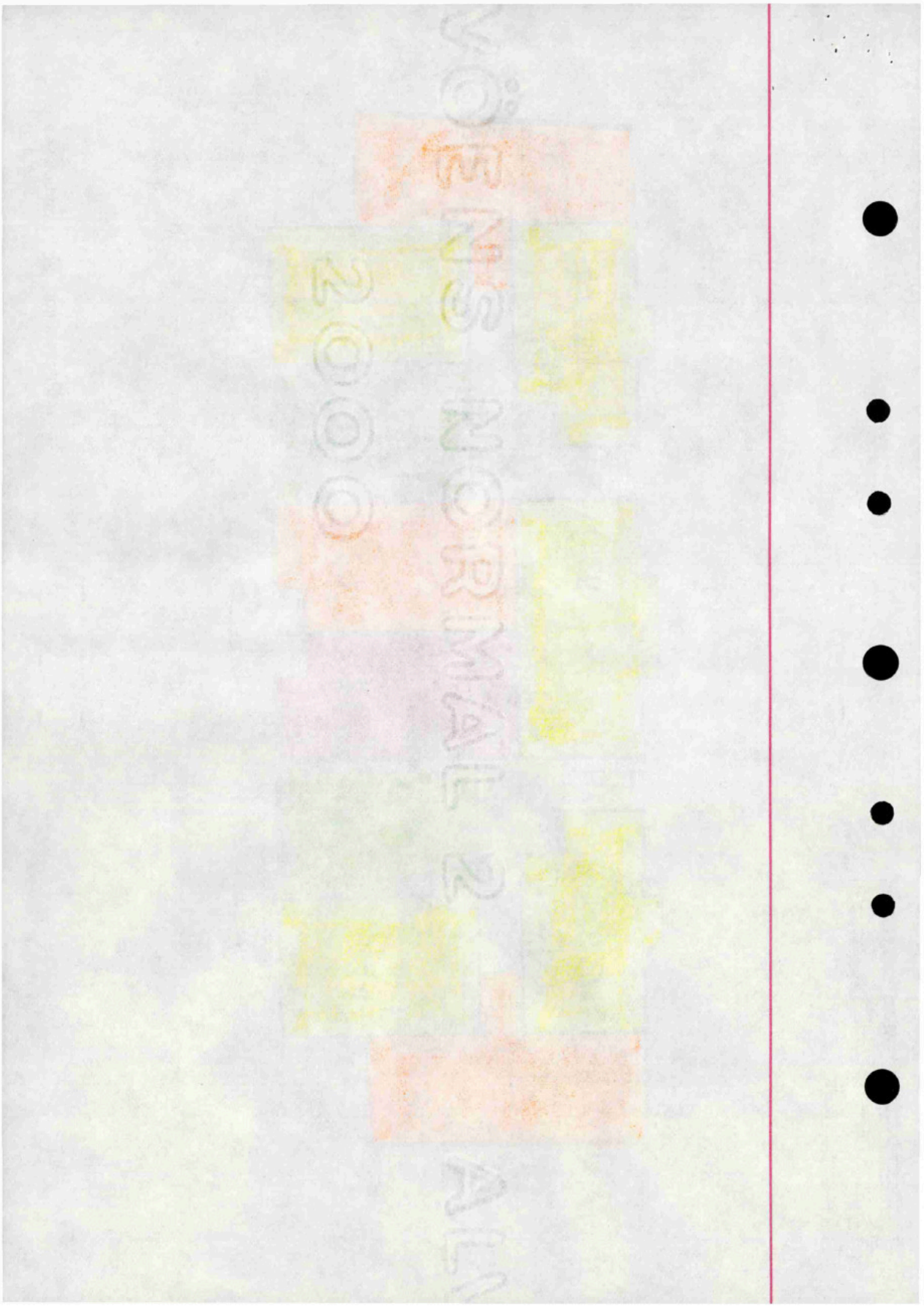

1. etasje
seksjonnr. 2-5. Boligseksjoner
LEIL. A23
4R+KJ= 91 m2
(UVSLØP)
LEIL. A25
2R+KJ=62 m2
(UVSLØP)
LEIL. B23
2R+KJ=62 m2
(UVSLØP)
LEIL. B25
4R+KJ= 91 m2
(UVSLØP)
2
3
4
5
1. etasje
seksjonnr. Boligseksjoner

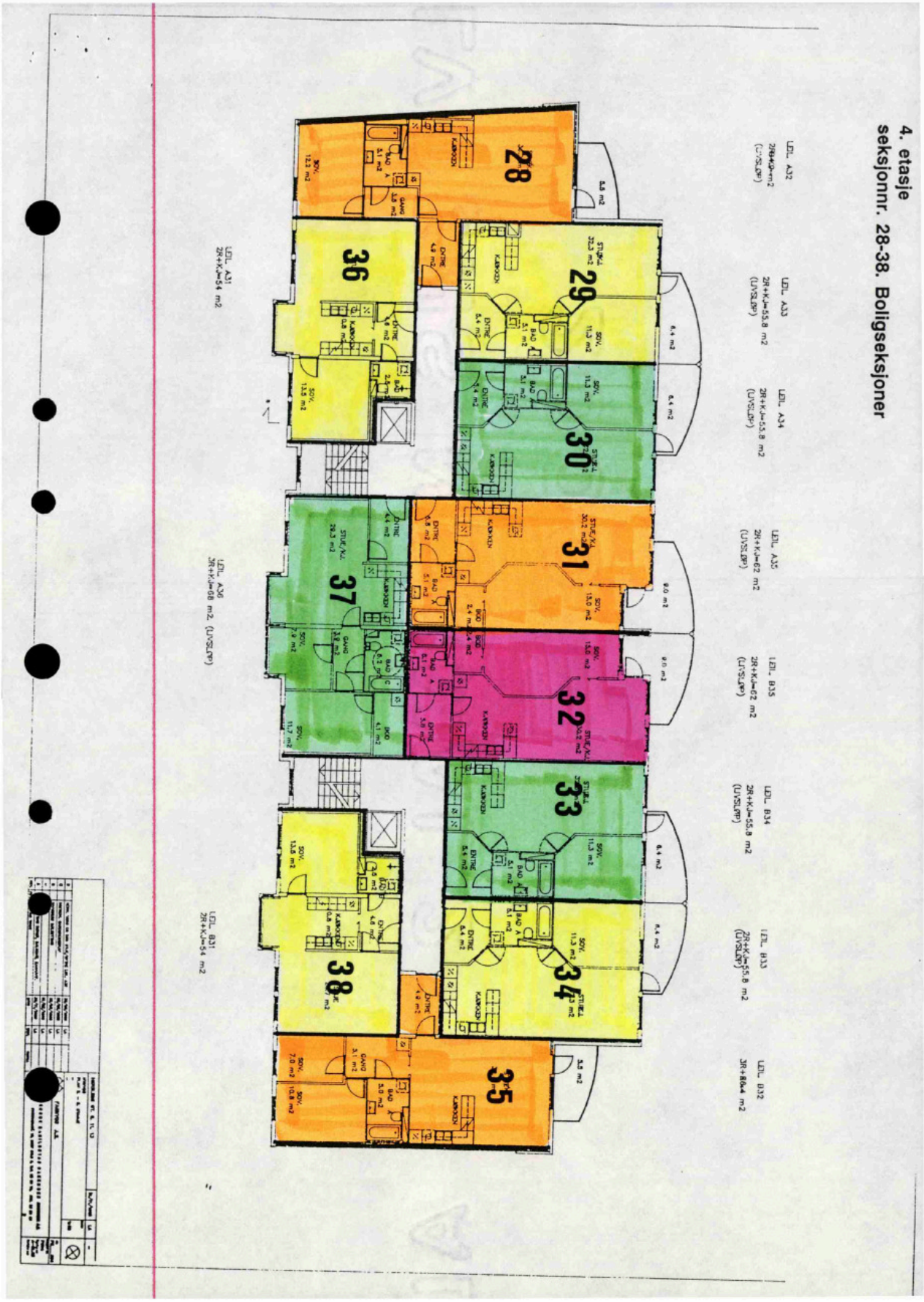


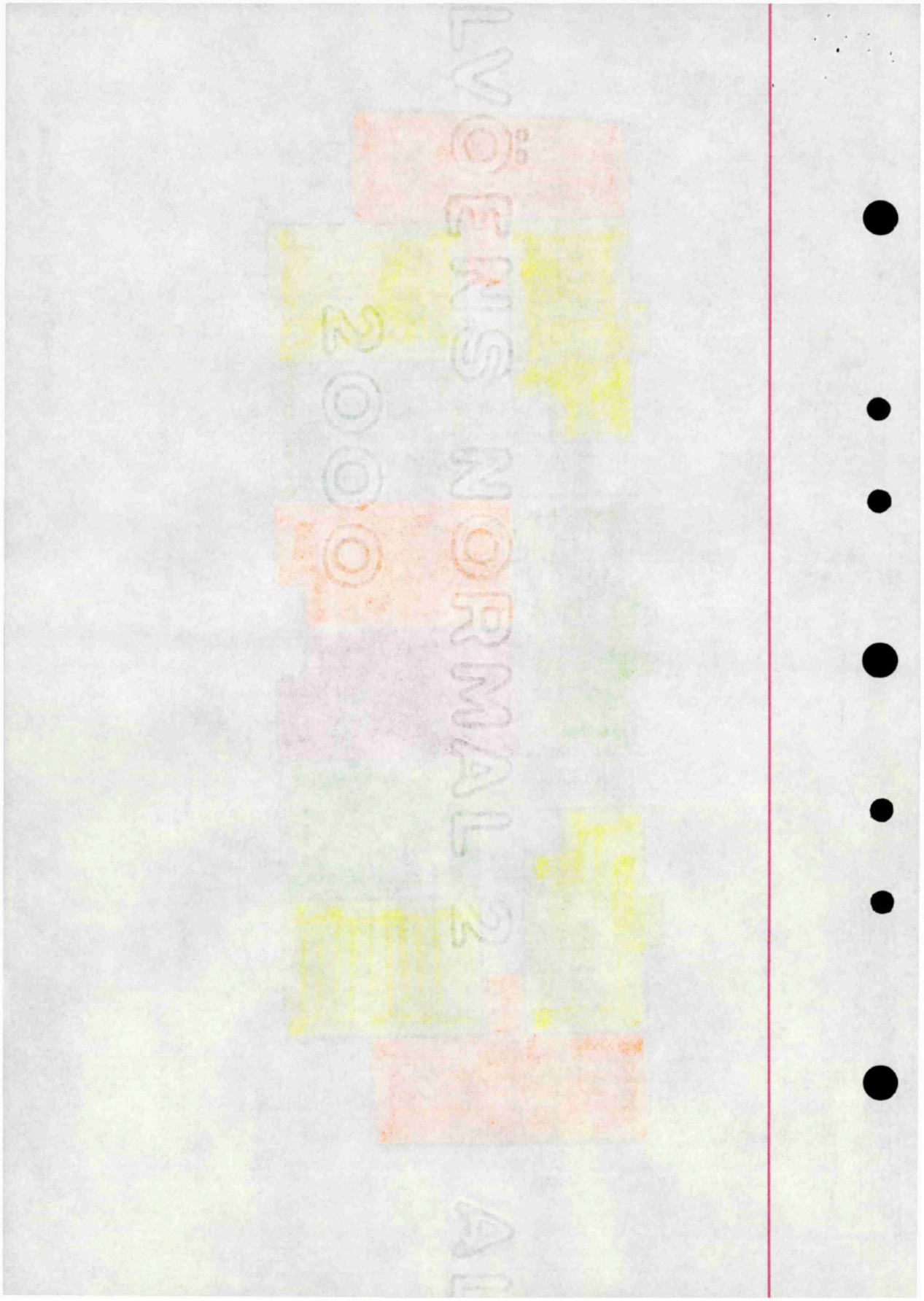

2. etasje
seksjonr. 6-16. Boligseksjoner
LEIL. A22
2R+KJ=55.8 m2
(LYSLØP)
LEIL. A23
2R+KJ=55.8 m2
(LYSLØP)
LEIL. A24
2R+KJ=55.8 m2
(LYSLØP)
LEIL. A25
2R+KJ=62 m2
(LYSLØP)
LEIL. B25
2R+KJ=62 m2
(LYSLØP)
LEIL. B24
2R+KJ=55.8 m2
(LYSLØP)
LEIL. B23
2R+KJ=55.8 m2
(LYSLØP)
LEIL. B22
3R+KJ=
LEIL. A21
2R+KJ=54 m2
(BETONG MAL)
LEIL. A26
3R+KJ=68 m2. (LYSLØP)
LEIL. B21
2R+KJ=54 m2
(BETONG MAL)

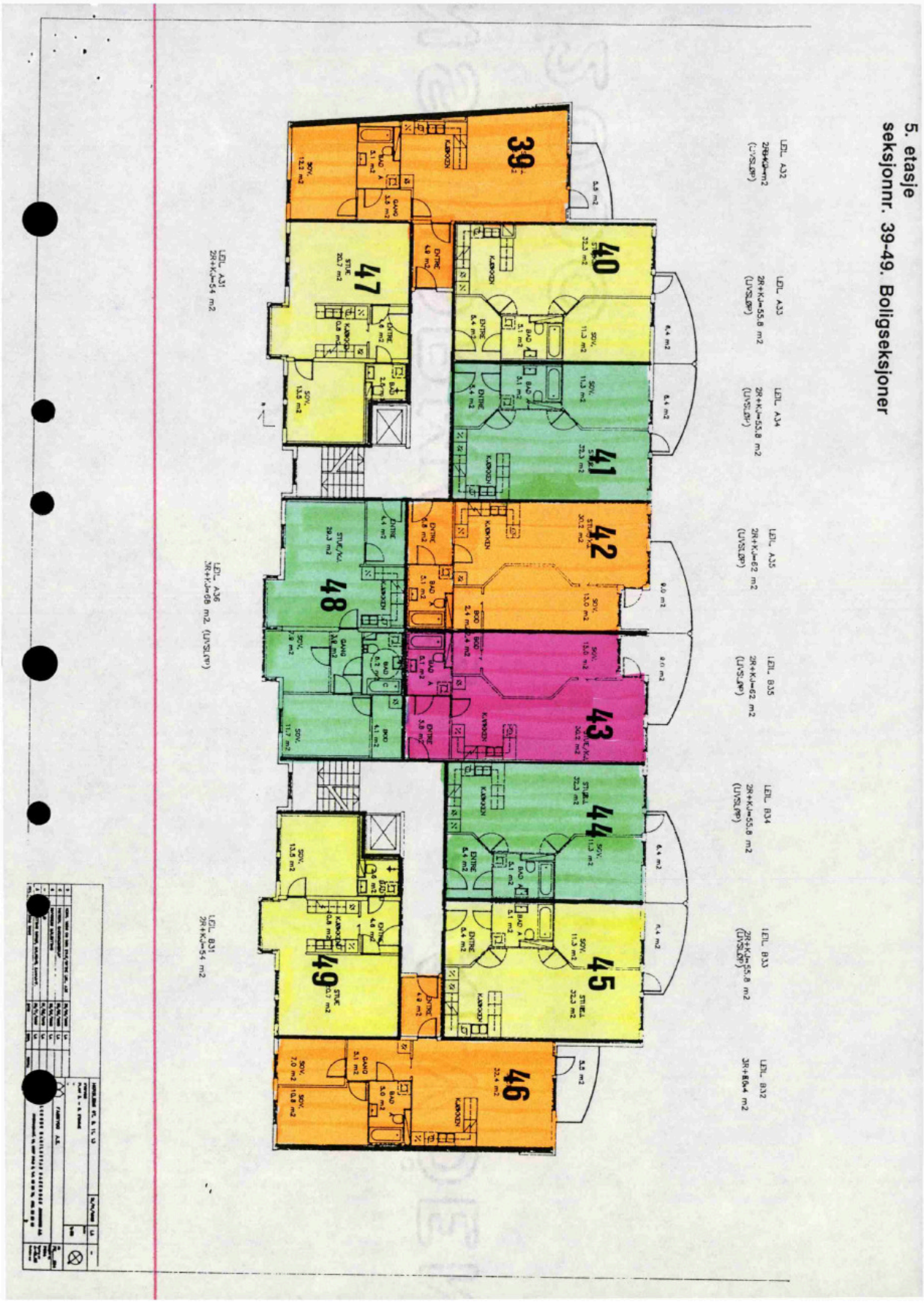


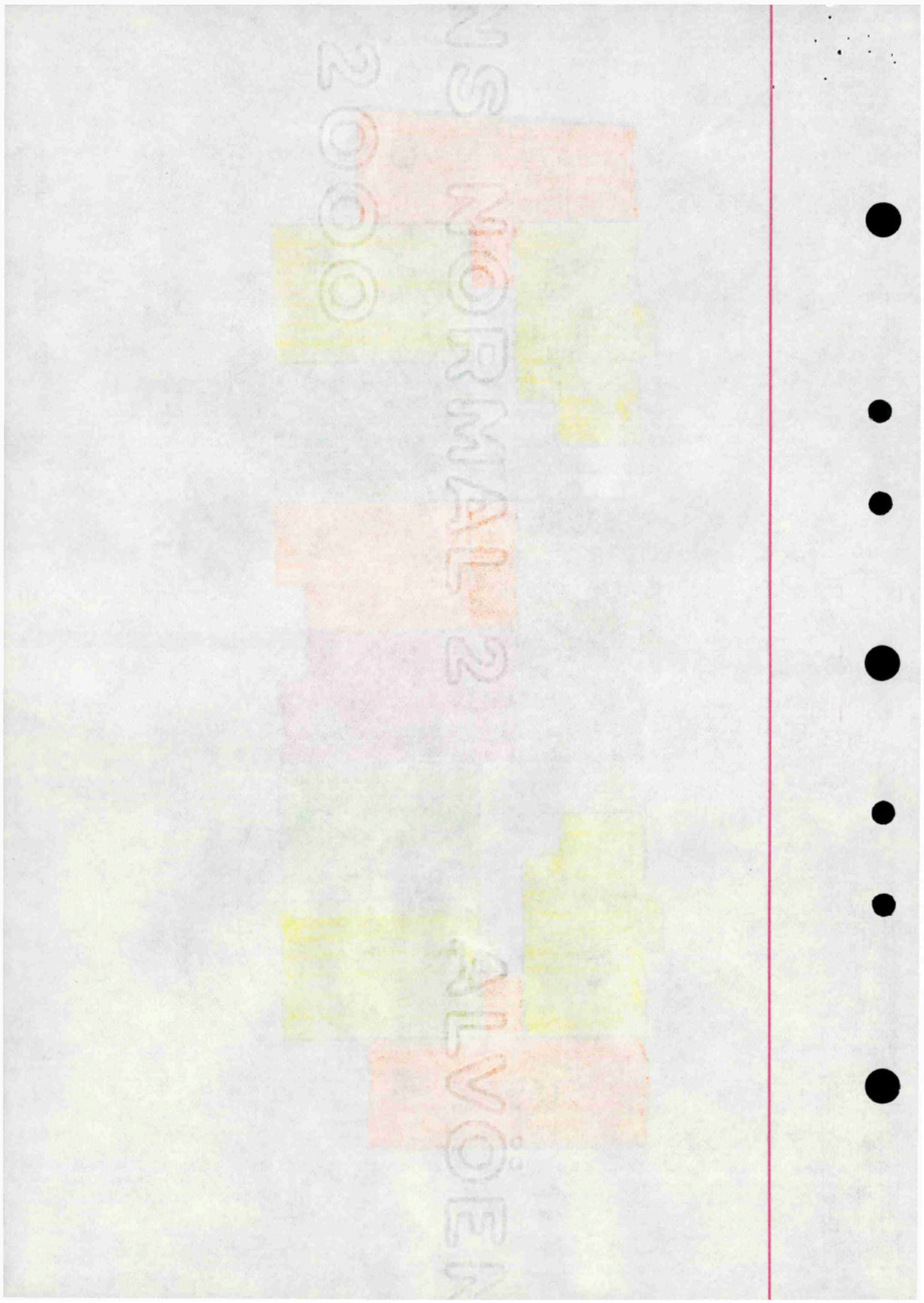

3. etasje
seksjonnr. 17-27. Boligseksjoner
LEIL. A32
2R+Kj=m2
(U/SLØP)
LEIL. A33
2R+Kj=55.8 m2
(U/SLØP)
LEIL. A34
2R+Kj=55.8 m2
(U/SLØP)
LEIL. A35
2R+Kj=62 m2
(U/SLØP)
LEIL. B35
2R+Kj=62 m2
(U/SLØP)
LEIL. B34
2R+Kj=55.8 m2
(U/SLØP)
LEIL. B33
2R+Kj=55.8 m2
(U/SLØP)
LEIL. B32
3R+Bad
LEIL. A31
2R+Kj=54 m2
LEIL. A36
2R+Kj=68 m2 (U/SLØP)
LEIL. B31
2R+Kj=54 m2
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

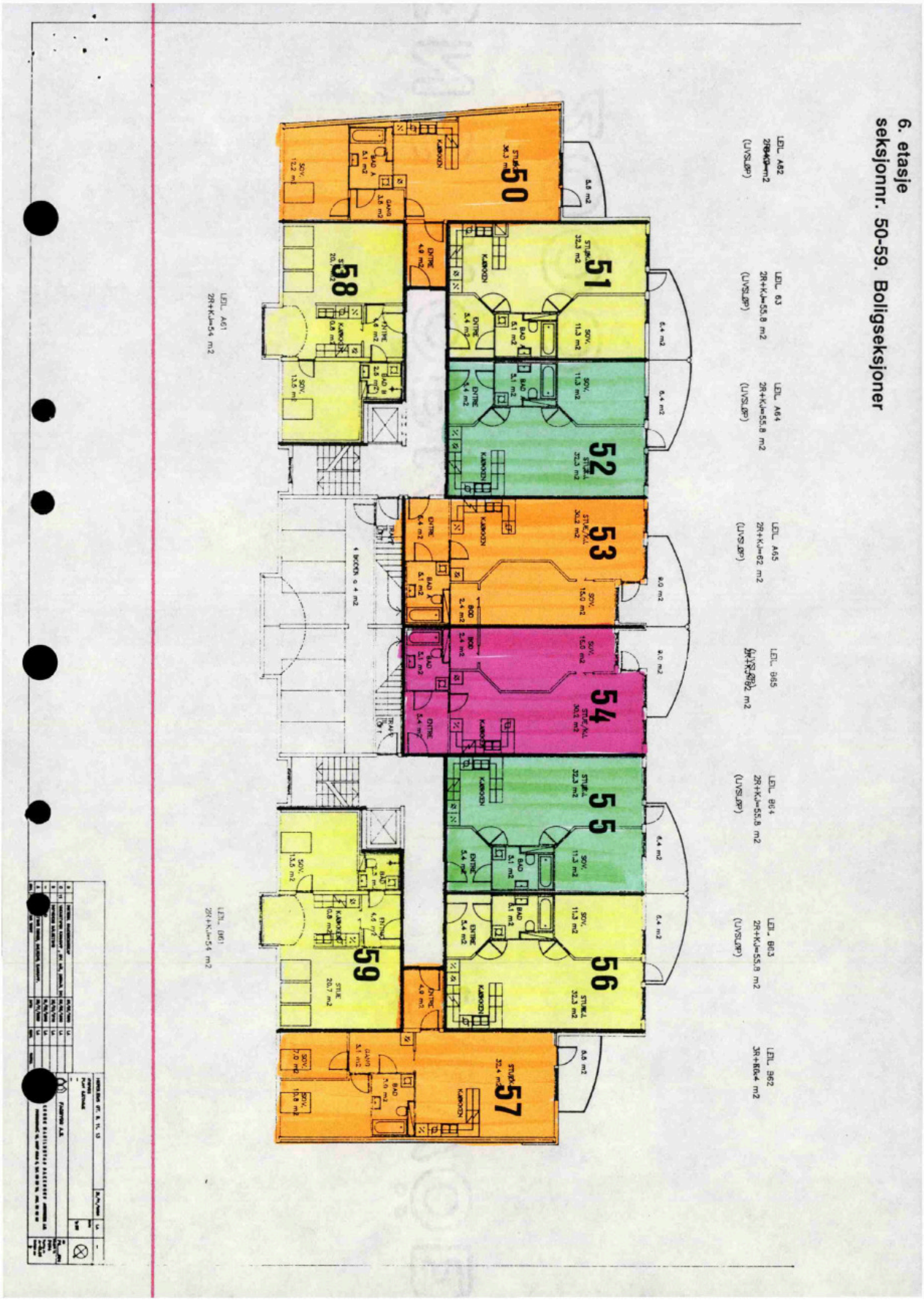


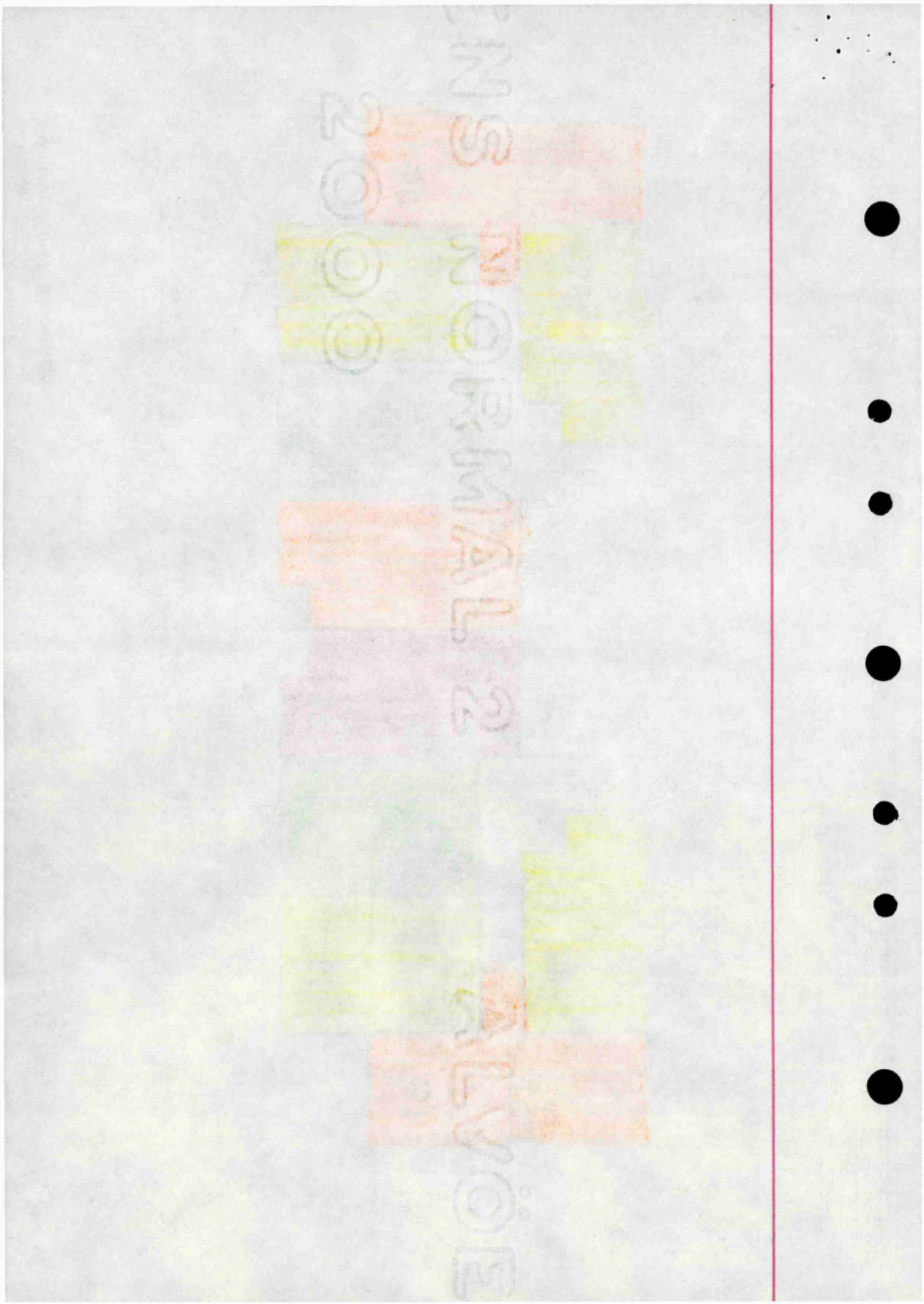

4. etasje
seksjonnr. 28-38. Boligseksjoner
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38

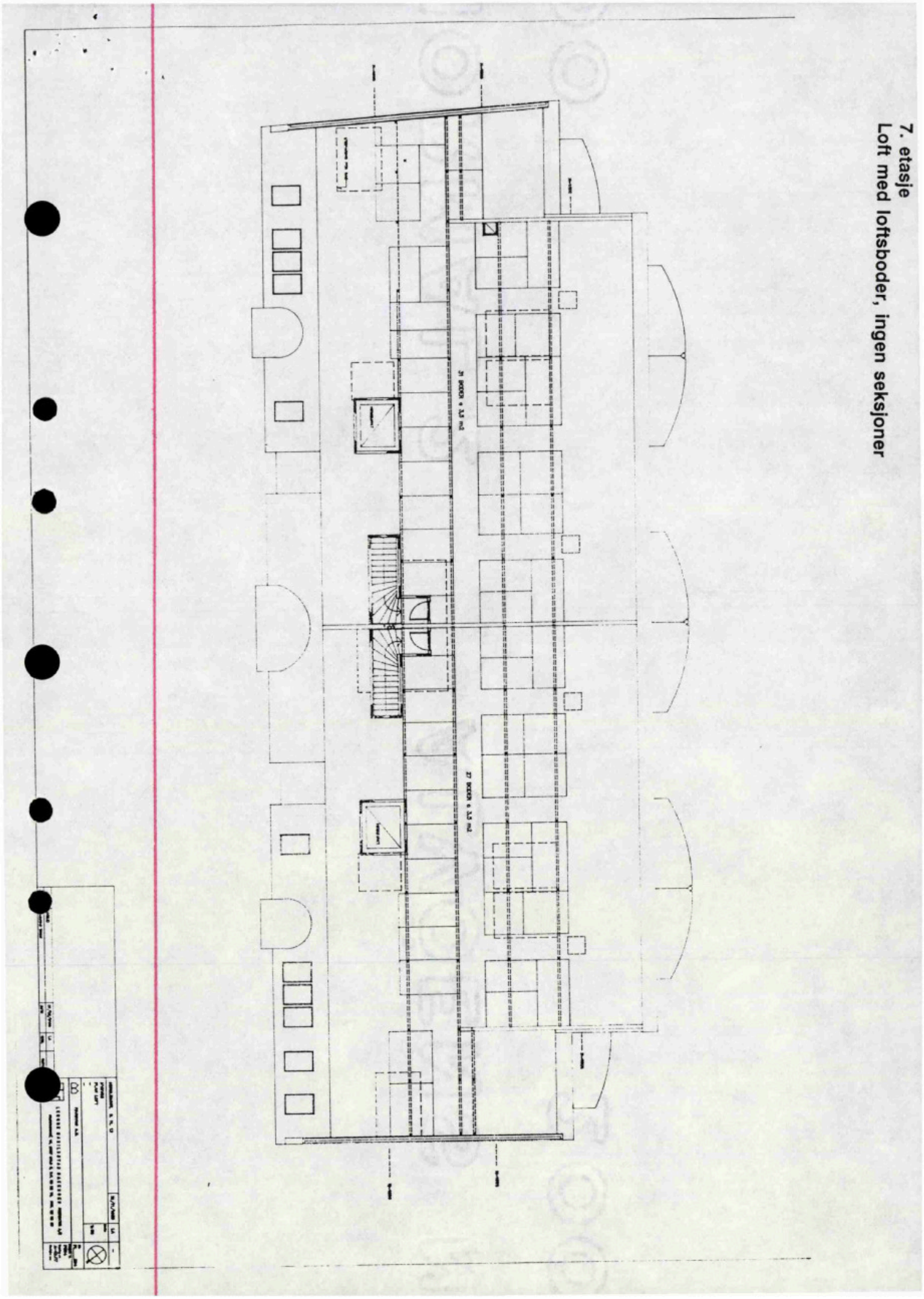

FORMÅL: BOLIGBEBYGGELSE

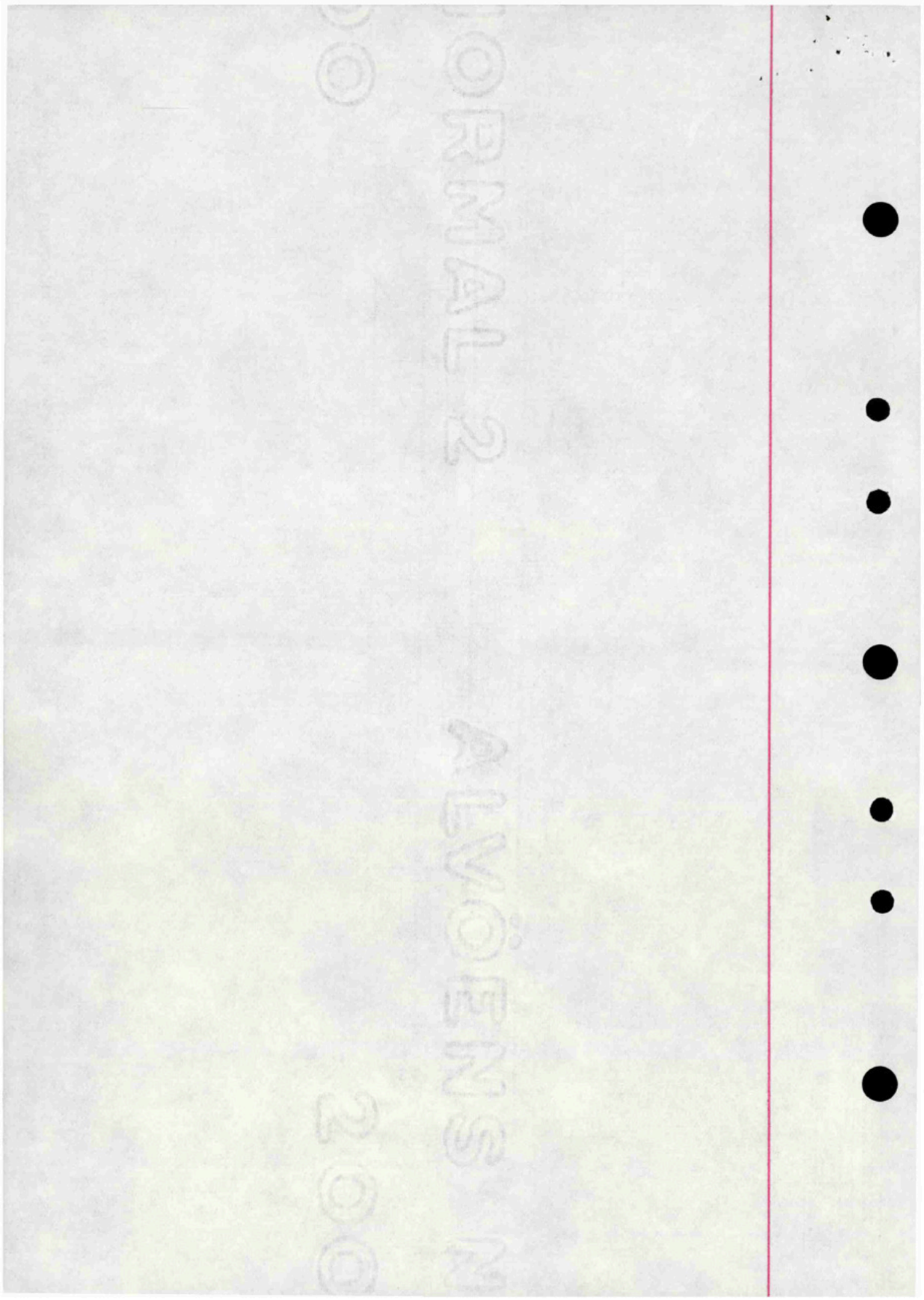

5. etasje
seksjonnr. 39-49. Boligseksjoner
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49


NORMAL 2000
PLAN


6. etasje
seksjonnr. 50-59. Boligseksjoner
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
LEIL. A62
LEIL. B3
LEIL. A64
LEIL. A65
LEIL. B65
LEIL. B64
LEIL. B63
LEIL. B62
LEIL. A61
LEIL. B61




7. etasje
Loft med loftsboder, ingen seksjoner

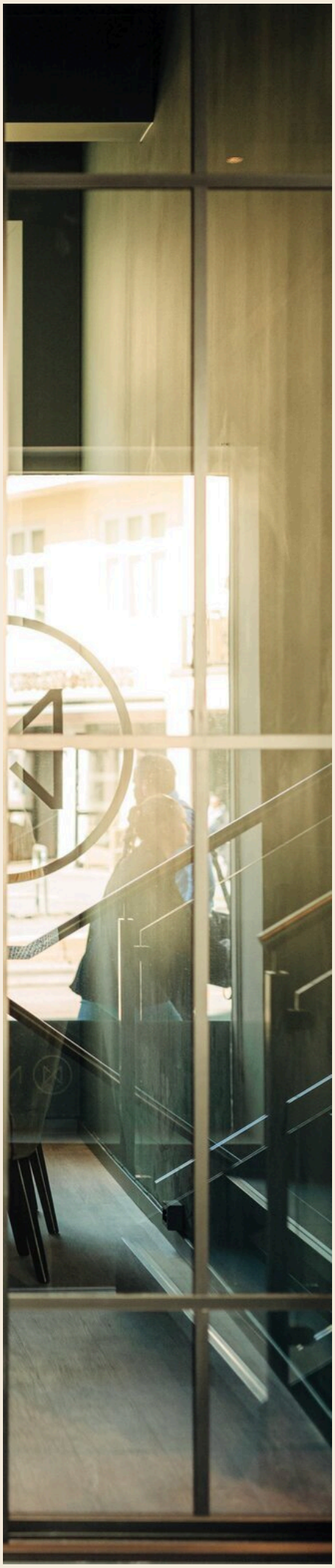

NORMAL 2
ARVO: ENSEN

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

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



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0168/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herslebs gate 11 0561 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 34, snr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kenny Nguyen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831