

Hertzbergs gate 7B



Velkommen til

Hertzbergs gate 7B



Salgsoppgaven produsert 30. desember 2025

Idylliske Fagerborg

Attraktiv 3-roms | Solrik balkong 5m² | Peis | Vv/fyring ink. | Mulighet for garasjeplass | Fantastisk beliggenhet

Prisantydning	10 100 000,-
Fellesgjeld	250 896,-
Omkostninger	260 130,-
Totalpris	10 611 026,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 062,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere Hertzbergs gate 7B - En lekker, påkostet og meget attraktiv leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med svært god standard. Leiligheten byr blant annet på store vindusflater, en innbydende entré, åpen stue-/kjøkkenløsning med peis, flislagt bad (2023) og to gode soverom. Her kan du flytte rett inn!

- Kjøkken og bad 2023
- Solrik balkong 5m²
- 1-stavs parkettgulv (2023)
- Oppvarming og varmtvann inkludert i felleskostnadene. Radiatorer i alle oppholdsrom
- Peis
- To eksterne boder i kjeller på totalt 8 kvm
- Tilbaketrukket uten trafikkstøy med nærhet til "alt"
- Mulighet for garasjeplass med el-lader

Velkommen på visning!

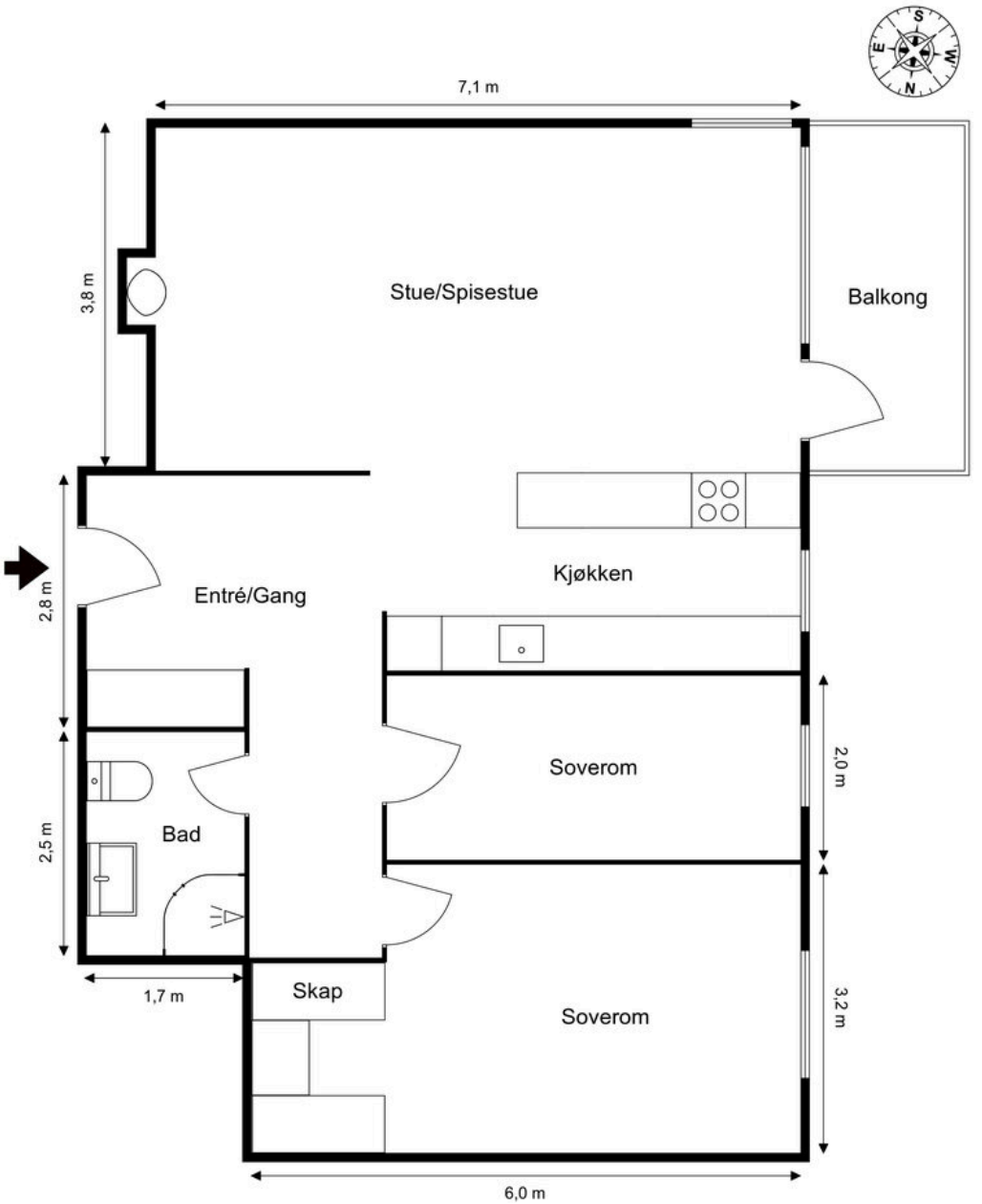
Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.


S
E
W
N
7,1 m
3,8 m
Stue/Spisestue
Balkong
Kjøkken
2,8 m
Entré/Gang
Soverom
2,0 m
2,5 m
Bad
1,7 m
Skap
Soverom
3,2 m
6,0 m
















SURDEG




























55


EVlink
Schneider

Informasjon

Hertzbergs gate 7B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0504/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hertzbergs gate 7B, 0360 OSLO
Gnr 216, bnr 56, snr 21 i Oslo kommune

Selgere
Eline Myhrum Westby
Jacob Wilhelm Lind van Pelt

Kjøpesum og omkostninger
10 100 000,- (Prisantydning)
250 896,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 350 896,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
258 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
260 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
272 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 611 026,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 623 726,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

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:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol (ca. tider) fra kl. 12–19. Tidspunktene kan variere avhengig av årstid.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og entre.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller på totalt 8 kvm.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator og peis. Takhøyder er målt til 2,59 m.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Balkong: Balkong fra 2017 på ca. 5 m^2 med adkomst fra stue. Vestvendt.

Tekniske innstallasjoner:
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Varmesentral. Sentralfyr.
- Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Elektrisk. Automatsikringer.

- Vannledninger i rør i rør system. Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2023.
- Ventilasjon. Naturlig ventilasjon.

Parkering

Selger eier i dag en parkeringsplass med el-lader i innendørs garasjeanlegg i Kirkeveien 92. Denne plassen kan kjøpes separat for kr 550.000. Dette skjer etter avtale med selger.

Sameiet har fire garasjer som leies ut til fastboende sameiere etter ansiennitetsprinsippet. Garasjen kan maksimalt leies i to år av gangen, etter dette nullstilles ansienniteten. Se egne garasjevedtekter vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon. Den fjerde garasjeplassen brukes til sykkelgarasje.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Påkostninger i leiligheten:
- Kjøkken 2023
- Bad 2023
- Rehabilitering av balkong 2017

De viktigste prosjektene i senere tid i sameiet:
2013 Rehabilitering balkonger
2017 Rørfornying kjøkkenstammer
2020 Rørfornying bunnledning og stammer bad
2021 Oppussing oppganger
2022 Oppussing garasjedører og søppelskur
2022 Oppgradering hagen
2024 Ny membran og tremmegulv terrasser

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp i 2023. Rørhjelp AS: nye vannrør, fordelerskap, avløp og sluk på bad og kjøkken. Elektro 365 AS: varmekabler på bad og nye lys og brytere i leiligheten.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp i 2023. Rørhjelp AS: nye avløp og sluk på bad og kjøkken. Membran og Gulvstøping: ny membran på badet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring for membranarbeider.

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: Tidligere eier pusset opp i 2023: Elektro 365 AS: nye varmekabler på badet, nye lys og brytere i leiligheten samt oppkobling av kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Olimb as: fornyet soilrørene til baderommet i hele bygget i 2021. Rørhjelp as: bad og kjøkken ble pusset opp i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2025.

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

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

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av betong forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1989.
Entredør i eike utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB38.
Formpressede innerdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting. Oppsummering: Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Vinduer og dører. Oppsummering: : Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte karmer er værslitte. Det registreres enkelte løse vindus vridere. TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 30 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

Etasjeskille og gulv på grunn. Oppsummering: Entre: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Soverom: Måler 11 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2).

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen. Oppsummering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kjøkken. Avtrekk. Oppsummering: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Vannbåren varme. Oppsummering: : Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Ventilasjon. Oppsummering: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. (Gjelder soverom)

Bygningsdeler som har fått TGIU:
Elektrisk. Oppsummering: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral. Oppsummering: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder. Oppsummering: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom. Fukt. Oppsummering: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
- Walk-in closet på hovedsoverom og skap- og benkeløsning i gang medfølger.

Selger er åpen for å selge annet ønsket inventar etter avtale dersom interessenter ønsker det.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue.
- Radiator i alle oppholdsrom.
- Gulvvarme bad.

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. kr 6400. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Varme og varmtvann dekkes per seksjon gjennom a-konto-beløp inkludert i husleien, med årlig avregning basert på faktisk forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 062,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer: Varmtvann/fyring gjennom a-konto-beløp, bredbåndstilknytning, vaktmester/vektertjenester, offentlig vann/kloakk, andel avdrag og renter lån og andel felleskostnader.

Spesifikasjon av felleskostnader:

Akonto fyring 1 500,00
TV/Internett 500,00
Renter IN-lån 327,27
Avdrag IN-lån 1 546,16
Felleskostnader 4 188,81

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til forsikring, ønskede abonnementer m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 915 675,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 662 698,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale om TV/internett hos Telia. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hertzbergsgate 7 , orgnr. 982501342

Om sameiet

Sameiet Hertzbergsgate 7 består av totalt 28 enheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 982501342, og ligger i Oslo kommune.

Styrets leder: Ståle Heier
E-post: hertzbergsgt7@gmail.com

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS
E-post:post@agioforvaltning.no

Vaktmestertjenestene leveres av NOVAK AS, som blant annet står for plenklipping ved behov, snørydding og strøing i vinterhalvåret, samt månedlig teknisk kontroll av byggets innvendige areale

Styret opplyser følgende per 23.12.2025:
Gården skal fornye takmembranen, men tidspunkt og kostnadsramme er foreløpig ikke fastsatt. Styret arbeider også med budsjettet for 2026 og opplyser at det ikke er vedtatt økning av felleskostnadene for 2026.

Styrets arbeid 2024:
- Skifte av forretningsfører (01.01.2025)
- Ferdigstilling av takterrassene renoveringsprosjekt. Prosjektet hadde oppstart mars 2024 med planlagt sluttdato i mai. Arbeidet ble noe forsinket og ikke ferdigstilt før høsten 2024. Total sum for prosjektet med prosjektstyring endte på

1.133.783 kr. inkl. mva
- Styret avsluttet i 2024 siste fase av vedlikeholdsprosjektet for ISTA-varmemålere.
- Diverse vedlikehold av utearealet

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 250 896,-pr. 27.11.2025

Sameiet har felles lån i Handelsbanken Bryn. Spesifikasjon av lån:

Beskrivelse: 2240 - 8398.72.37174 Handelsbanken Bryn
Geldende rente: 7,00%
Registrert lånesaldo på leiligheten: 250 896,31
Lånetype: Annuitetslån
Årlige terminer: 12
Registrert utløpsdato: 15.04.2049
Lånets saldo: 6 028 023,00

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (242 177,-)

Årsresultat for 2024: -981 454,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Styret bør etablere en nettside for sameiet med vedtekter, ordensregler og aktuelle saker.
- Ringeklokker: Enkelte ringeklokker er fortsatt ute av drift.
- Navneskilt: Det er ønskelig med navneskilt til inngangsdører til alle seksjonene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer jevnlig dugnad, og deltakelse må påregnes.

I tillegg oppfordres alle beboere til å bidra frivillig til løpende vedlikehold.

Dyrehold

Husordensreglene angir at det er lov med husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring

Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 29074755

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 333 kvm (Eiertomt)
Felles tomt som er pent opparbeidet med plen, hekk og div. beplantning.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget populær og sentral beliggenhet på Fagerborg/Majorstuen. Dette er et av Oslos mest etterspurte boligområde med umiddelbar nærhet til alt av det byen har å tilby. Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder samt funkisbygg. Butikker, kafeer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner bla. populære Bogstadveien, Frognerparken og Majorstuakrysset i umiddelbar nærhet. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon få minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes T-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går 3 minutters gange unna, i Kirkeveien v/Marienlyst bussholdeplass.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige
butikker, restauranter og kafeer. Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Fagerborg , SATS Bislett, Fresh Fitness i Sporveisgata, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Marienlyst, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: FB1, 20, 25 og 28.

Nærmeste trikkeholdeplass: Stensgata, 7 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 17 og 18.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, 12 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Nationaltheatret stasjon en kort spasertur unna, med både T-bane- og toglinjer som gir enkel og rask tilgang til resten av byen og omegn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1937 og ekspedisjonsdokument for garasje datert 1938 . Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Videre foreligger det ferdigattest datert 28.02.2019 for endring/ reparasjon av bygningstekniske installasjoner og 19.02.2018 for utskifting av vann og avløpsrør.

Dagens planløsning samsvarer ikke med originale byggetegninger. Kjøkken og stue er slått sammen og det er etablert nye soverom. 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

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-2255. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Eiendommen står på gul liste: Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt og statlig listeført). Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminneinteresser. Anlegg, eiendommer og bygninger som er registrert som prioriterte kulturminneinteresser, har ikke et formelt vern, men er listeført av Byantikvaren eller Riksantikvaren. Byantikvaren skal som kommunal og fylkeskommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i slike plan- og byggesaker og vurdere hvordan tiltaket påvirker verneverdiene. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i et helhetlig perspektiv, avveier de ulike samfunnsinteressene og fatter vedtak om tillatelse etter plan- og bygningsloven. For å få mer informasjon om kulturminneinteressene på eiendommen kan du kontakte Byantikvaren.

Utbygging av Fornebubanen:
Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Fornebubanen er den største T-baneutbygging i hovedstadsområdet på mange tiår. Det er derfor et omfattende arbeid som skal gjennomføres. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonssider: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-

oslo/fornebubanen
https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39.

Pågående plansaker:
Sørkedalsveien 10. Saksnummer: 202453451. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK. Saksnummer: 201718902. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé. Saksnummer: 202207037. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole. Saksnummer: 202009589. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker:
Hertzbergs gate 7B - mindre fasadeendring og endring i bærekonstruksjon. Saksnummer: 202511503. Siste bevegelse: 13.11.2025.
Fagerborggata 26 - 28 - platting på garasjetak - Ingen ulovlighet. Saksnummer: 202505147. Siste bevegelse: 07.11.2025.
Lyder Sagens gate 18 og Fagerborggata 21 - rehabilitering av støttemur. Saksnummer: 202515210.
Lyder Sagens gate 18 B - tilbygg, oppgradering av uteareales og riving av garasje. Saksnummer: 202511633. Siste bevegelse: 06.10.2025.
Lyder Sagens gate 18 - endring av antall av porter i dobbelgarasje. Saksnummer: 202506997. Siste bevegelse: 07.10.2025.
Fagerborggata 15B - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer: 202510249. Siste bevegelse: 21.11.2025.
Fagerborggata 16 - mulig ulovlig hotellvirksomhet. Saksnummer: 202521510. Siste bevegelse: 11.11.2025.
Suhms gate 6 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202508720. Siste bevegelse: 03.11.2025.
Jacob Aalls gate 57 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202508719.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/216/56/21:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900113 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1863 - Dokumentnr: 900141 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1938 - Dokumentnr: 303318 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1938 - Dokumentnr: 303765 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1966 - Dokumentnr: 507356 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Rettighetshaver Oslo Kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1975 - Dokumentnr: 509118 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1975 - Dokumentnr: 509118 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/2802

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 850,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 610,- 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. 3 625,-.

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 4. januar 2026

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Hertzbergs gate 7B

Hertzbergs gate 7B

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 191 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	10 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	10 min 0.9 km

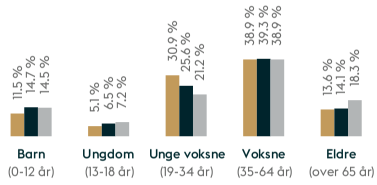
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	4 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	1 min 0.1 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerborg/Jessenløkken	2 821	1 590
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	5 min
SATS Fagerborg	6 min
The Work Out	8 min

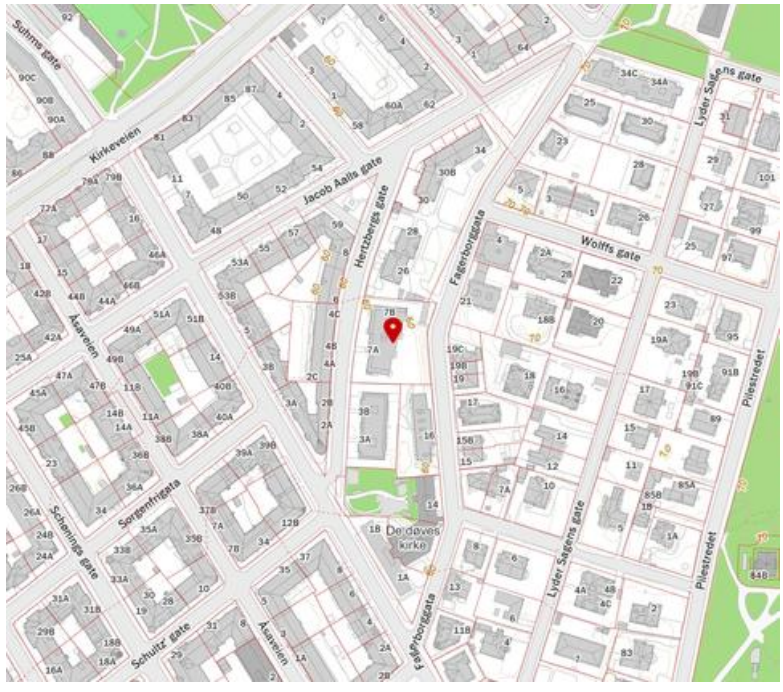
«Kjempekoselig på Fagerborg.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hertzbergs gate 7B
0360 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1938
BRA: 90 m^2
BRA-i: 82 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	7	0	4

Supertakst
GNR: 216 BNR: 56 SNR: 21
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Hertzbergs gate 7B
0360 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35837

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Kjøkken:
  - Avtrekk
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
  - Fukt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2025

Rapportdato
7.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Eline Westby**
Navn: **Jacob Wilhelm Lind Van Pelt**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hertzbergs gate 7B, 0360 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **216**
Bruksnr: **56**
Festenr:
Seksjonsnr: **21**
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1938**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

3. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator og peis. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	82	82	0	0	5
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**90**	**82**	**8**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	82	82	0	Entre, 2 soverom, stue, kjøkken bad.	
Totalt m²	**82**	**82**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er ny i 2017, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1989.	
Entredør i eike utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB38.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG2: Det registreres enkelte løse vindus vridere.

TG2 er satt på bakgrunn av at isolerglassene er over 30 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger risiko for punktering av glassene, og det må forventes redusert isolasjonsevne over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Entre: Måler 7 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 11 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. (TG2)

Knirk enkelte steder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis

Åpen peis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2,59 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert på bad. Drenering fra fordelerskap er ført inn i sisterne og eventuelt lekkasjevann fra fordelerskap blir videreført ut av flisvegg bak vegghengt toalett, opplyst i forrige tilstandsrapport. Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad og under kjøkkenbenk	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiatorer i alle oppholdsrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. (gjelder soverom)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.14 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2023, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Høydeforskjell (45 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Banemembran ført til klemring i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Lekkasjevann fra sisterne blir videreført ut av flisvegg bak vegghengt toalett, opplyst i forrige tilstandsrapport.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Elektrisk vifte på veg til felles naturlig avtrekkskanal	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pelt, Jacob W Lind van	9578-5999-4-3285754	2025-11-26 21:20:24
Westby, Eline Myhrum	9578-5999-4-3514865	2025-11-28 12:54:23

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
26. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0504/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hertzbergs gate 7B, 0360 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Eline Westby, Jacob van Pelt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89828632
Forsikret i: Gjensidige

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: Tidligere eier pusset opp i 2023. Rørhjelp AS: nye vannrør, fordelerskap, avløp og sluk på bad og kjøkken. Elektro 365 AS: varmekabler på bad og nye lys og brytere i leiligheten.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp i 2023. Rørhjelp AS: nye avløp og sluk på bad og kjøkken. Membran og Gulvstøping: ny membran på badet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring for membranarbeider.

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier pusset opp i 2023: Elektro 365 AS: nye varmekabler på badet, nye lys og brytere i leiligheten samt oppkobling av kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2023.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Olimb as: fornyet soilrørene til baderommet i hele bygget i 2021. Rørhjelp as: bad og kjøkken ble pusset opp i 2023.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0504/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Westby, Eline Myhrum	**2025-11-28**	**Pelt, Jacob W Lind van**	**2025-11-26**

Identifikasjon

bankID Westby, Eline Myhrum

Identifikasjon

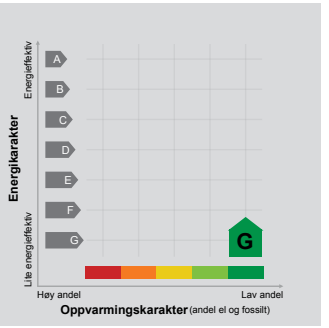
bankID Pelt, Jacob W Lind van

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hertzbergs gate 7B
Postnummer	0360
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80525818
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-193412
Dato	26.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 988 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:

3 988 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 26: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Boliginformasjon

287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

Utarbeidet av Agio Forvaltning

27.11.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Majorstuen Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	8-0504/25
Vår ref.:	BO-2025-287-021
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	27.11.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«8-0504/25»* på andel/seksjon nummer 21 i 287 - Sameiet Hertzbergsgate 7 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	287 - Sameiet Hertzbergsgate 7
Org.nr.:	982501342
Seksjons-/andelsnr.:	021
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	216/56/021
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ståle Heier
Styrets epost:	hertzbergsgt7@gmail.com

Boligselskapet er forsikret gjennom Landkreditt Forsikring AS med polisenummer 29074755.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Hertzbergs gate 7B, 0301 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Westby, Eline
Eier 2 iht. vårt register:	Pelt, Jacob van
BRA:	107
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Akonto fyring	1 500,00
TV/Internett	500,00
Renter IN-lån	327,27
Avdrag IN-lån	1 546,16
Felleskostnader	4 188,81
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**8 062,24**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 27.11.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - 8398.72.37174 Handelsbanken Bryn
Geldende rente:	7,00%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	250 896,31
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	15.04.2049
Lånets saldo:	6 028 023,00

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Vi har på nåværende tidspunkt ikke mottatt all informasjon fra tidligere forretningsfører. Det er derfor særdeles viktig at megler tar særskilt kontakt med forretningsfører for avklaring av fellesgjeld.

Andel av fellesgjeld pr. 27.11.2025: **kr. 250 896,31**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. :	0
Andel formue pr. :	0

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 212,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



berge lundal

Til årsmøtet i Sameiet Hertzbergsgate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hertzbergsgate 7 som består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets 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.

berge & lundal revisjonsselskap as
statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2025

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

Oslo, 22. april 2025
berge & lundal revisjonsselskap as

Eivind Lundal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

LUNDAL, EIVIND

buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.05.2025 09:16:21

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Hertzbergsgate 7
2024

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Årsregnskap for Sameiet Hertzbergsgate 7

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 789 593	1 483 734	2 890 212	1 953 825
Andre inntekter		83 119	0	0	83 119
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 872 712**	**1 483 734**	**2 890 212**	**2 036 944**
Lønn og personalkostnader	2	22 820	22 820	22 820	22 820
Vaktmestertjeneste		7 700	50 396	7 800	8 000
Renhold		52 800	50 388	54 300	54 900
Kabel-TV/Bredbånd		199 960	190 215	197 900	207 700
Kommunale avgifter		396 619	336 296	389 200	448 100
Strøm og nettleie		23 492	22 107	23 100	24 300
Andre driftskostnader	3	52 521	68 049	54 225	48 800
Reparasjon og vedlikehold	3	1 036 759	51 026	1 316 448	100 000
Eksterne tjenester	3	290 457	255 304	112 349	119 600
Forsikringer		266 668	238 935	249 000	285 300
Andre kostnader	3	39 328	32 877	23 900	25 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 389 124**	**1 318 413**	**2 451 042**	**1 345 220**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-516 412**	**165 321**	**439 170**	**691 724**
Innbetaling av IN-lån		0	197 607	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**-516 412**	**362 928**	**439 170**	**691 724**
Finanskostnader		465 042	290 648	291 000	449 547
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-465 042**	**-290 648**	**-291 000**	**-449 547**
ÅRSRESULTAT		**-981 454**	**72 280**	**148 170**	**242 177**
Resultat		**-981 454**	**72 280**	**148 170**	**242 177**
Overført annen egenkapital		**-981 454**	**72 280**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-981 454**	**72 280**	**0**	**0**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Balanse

Sameiet Hertzbergsgate 7

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		9 303	5 319
Forskuddsbetalte kostnader		424 988	392 666
Sum fordringer		**434 291**	**397 985**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	706 438	18 297
SUM OMLØPSMIDLER		**1 140 730**	**416 281**
SUM EIENDELER		**1 140 730**	**416 281**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		65 205	31 185
Sum innskutt egenkapital		**65 205**	**31 185**
Annen opptjent egenkapital		-5 417 121	-4 435 666
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-5 417 121**	**-4 435 666**
SUM EGENKAPITAL	5	**-5 351 916**	**-4 404 481**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 074 498	4 600 562
Sum annen langsiktig gjeld		**6 074 498**	**4 600 562**
Leverandørgjeld		224 996	177 421
Annen kortsiktig gjeld		193 152	42 780
Sum kortsiktig gjeld		**418 147**	**220 201**
SUM GJELD		**6 492 645**	**4 820 763**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 140 730**	**416 281**

OSLO, 22.04.2025
Sameiet Hertzbergsgate 7

Bernard Tømmerbakke
Styrets leder

Susanne Bakken
Styremedlem

Hedda Baumann Heier
Styremedlem

Ståle Heier
Styremedlem

Randi Othilie Dahl
Varamedlem

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 151 856
Fakturert renter og avdrag	469 737
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	168 000
Viderefakturert bytte av radiomodul til varmtvann 2023	83 119
Sum driftsinntekter	**1 872 712**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Sum lønnskostnader	**22 820**	**22 820**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	49 250
Andre driftskostnader eiendom	3 271
Sum andre driftskostnader	**52 521**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Renovering av balkonger - Lislegaard Bygg Og Membran	982 495
Rep. og vedlikehold bygning	44 883
Brannvarsling og skallsikring annet	9 381
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 036 759**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	23 625
Rådgivningsbistand rehabilitering tak og takterrasser - Integrert Byggrådgivning AS	151 288
Andre konsulenthonorarer	38 750
Forretningsførsel og regnskap	65 000
Ligningsoppgaver	9 138
Annen fremmed tjeneste	2 656
Sum eksterne tjenester	**290 457**

Andre kostnader

	2024
Leie container	14 297
Lisens og systemkostnader	5 500
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	10 000
Bank- og kortgebyrer	3 442
Gebyrer ved purring	3 902
Øreavrunding	13
Tap på fordringer	44
Sum andre kostnader	**39 328**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	706 438
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**706 438**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Note 5 Negativ egenkapital

	Vedlikeholdsfond	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	31 185	-4 435 666	-4 404 481
Årsresultat	34 020	-981 455	-947 435
Saldo 31.12.	**65 205**	**-5 417 121**	**-5 351 916**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

Lån 8398.72.37174	**2024**
Opprinnelig lånesum	6 086 000
Restlån per 26.04.2024	6 086 000
Nedbetalt i år	48 876
Forfalte ikke betalte renter i 2024	37 374
Restsaldo per 31.12.	**6 074 498**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 15.05.2049
Renter: 7,763 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 6 074 498,- til kredittinstitusjoner, derav kr 5 509 217,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av: Bakken, Susanne Steffens
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS): 22.04.2025 16:05:48
Signaturmetode: Norwegian BankID

Signert av: Tømmerbakke, Bernard C.D.T
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS): 24.04.2025 12:33:27
Signaturmetode: Norwegian BankID

Signert av: Dahl, Randi Othilie
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS): 24.04.2025 20:26:16
Signaturmetode: Norwegian BankID

Signert av: Heier, Ståle
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS): 30.04.2025 10:03:16
Signaturmetode: Norwegian BankID

Signert av: Heier, Hedda Baumann
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS): 01.05.2025 11:53:40
Signaturmetode: Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PUBLIC

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET HERTZBERGS GATE 7
Vedtatt på sameiermøte den 25. april 2017

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn.
Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal oppføre seg. Husordensreglene skal fremme miljø og trivsel innen sameiet og bidra til motivasjon, respekt og ansvarsfølelse.

1. Låsing:
Alle beboere plikter å påse at felles inngangsdører, dører til kjeller og fellesrom til enhver tid er låst.

2. Plassering av gjenstander, m.v. på fellesområder:
Ytre areal, inngangsparti, trappeoppganger, trapperepos, korridor og felles kjellerrom skal ikke benyttes til oppbevaring av eiendeler som løse gjenstander, møbler, sykler, skotøy, mv. Sykler kan settes i sykkelstativ ute eller i stativ i kjeller. Barnevogner kan plasseres etter avtale med styret.

3. Bruk av fellesområder:
Lys i kjeller slukkes når man forlater stedet.
Vaskeriet skal ikke brukes etter kl. 22.00. Tøy på tørkestativ i hage skal ikke henge ute over natt.

Det er ikke tillatt å lufte fra leiligheten og ut i oppgangen. Banking av tepper skal ikke foregå fra verandaer. Røyking er ikke tillatt i fellesrom. Det skal vises hensyn slik at røyking fra veranda ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder spesielt etter kl. 23.00.

Seksjonseiere som pusser opp en leilighet plikter å sørge for at fellesområdene holdes ryddige og rene under oppussingen.

Det er ikke lov å kjøre bilen på plenen i bakhagen.
Engangsgriller skal ikke settes direkte på plenen.

4. Søppel:
Husholdningsavfall og papir legges i avfallsbeholdere som er plassert ved A-oppgangen. (Kildesortert)
Det er ikke tillatt å legge ut søppel i gang, andre fellesområder eller foran søppelcontainere ved gate.

PUBLIC

5. Generelt om støy/lydnivå:
Bygget tilfredstiller ikke dagens krav til lydisolering. Beboerne må derfor være omtenksomme og i størst mulig grad unngå å utsette naboene for støy. Det vises til enkle tiltak som kan redusere støy ifølge skriv fra styret.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være generell nattero innen sameiet. Dette gjelder også fra verandaer og hage. Generelt skal man tilpasse musikk og annet lydnivå slik at det ikke er til sjenanse for andre. Gi beskjed i god tid ved oppslag om det unntaksvis er ønskelig å arrangere selskapelighet som kan komme i strid med denne regel. Musikk og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Vaskemaskin i den enkelte leilighet skal ikke benyttes etter kl 23:00.

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid ifm. oppussing/moderniseringsarbeider er tillatt mellom kl. 08.00 og kl 20.00 på hverdager og kl. 10.00 og 17.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager må det gis spesiell tillatelse av styret før utførelse av alt støyende arbeid. Arbeid som medfører særskilt støy skal varsles på forhånd. Ved omlegging av gulv i leiligheter skal hensyn tas for å redusere trinnlyd.

I tillegg til å være et oppholdssted, gir hagen også lys, luft og grønne og fredelige omgivelser for dem som oppholder seg innendørs og på verandaer. Ved bruk av hagen må det derfor tas hensyn til de øvrige beboere og foreldre må være oppmerksomme ved barns lek m.v.

6. Drift:
Bad, toalett og sentralvarmeanlegg må holdes i forskiftsmessig stand, slik at skader på bygningen unngås.

Alle rom, også fellesrom må ha så mye varme i vinterhalvåret at ikke vann og kloakkrør fryser.

I fyringssesongen skal ikke vinduer stå åpne unødig lenge.
Eiere og beboere plikter å være kjent med hvor stoppekran til egen leilighet er plassert i kjeller.

Balkonggulv skal ikke tildekkes med materialer som gir fuktighet i betongen. Seksjonseiere med balkonger og verandaer plikter å holde disse fri for løv, snø, is m.v. og påse at sluk til enhver tid funksjonerer tilfredsstillende.

Seksjonseier med takterrasse er ansvarlig for skader som gjennom uforsvarlig bruk er påført membranen på sin takterrasse. Seksjonseiere med takterrasser plikter å holde trelemmer og lignende vedlike slik at takmembranen er beskyttet, samt å fjerne løv, snø mv. og påse at sluk til en hver tid fungerer tilfredsstillende. Seksjonseieren plikter å legge til rette for at sameiet har tilgang til å undersøke membranen på takterrassen. Terrassedekke skal enkelt kunne tas opp for inspeksjon av takmembranen. Det er derfor ikke tillatt å støpe fliser, eller legge annet belegg som ikke kan flyttes, over membranen på takterrassen.

Bytting av vinduer, inngangsdør og verandadører skal godkjennes av styret.

PUBLIC

7. Navneskilt:
   Postkasser og navnskilt ved inngangsdør skal være ensartet og levert av skiltfirma.
   Klistremerker m.v. skal ikke benyttes. Skilt bestilles
   av styret.

8. Dyrehold er tillatt så fremt dyr holdes under kontroll og ikke er til sjenanse for
   naboene i form av bråk og forurensning. Hunder skal ikke løpe fritt uten tilsyn.

9. Sameiere plikter å følge brannforskrifter.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HERTZBERGSGATE 7.

Vedtatt på sameiermøtet den 6.april 2005

§ 1
Navn, formål og forretningskontor:

Sameiets navn er Sameiet Hertzbergsgate 7.
Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 216, Bnr. 56 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.
Forretningskontor er Oslo Kommune.

§ 2
Seksjoner og ansvar:

Sameiet består av 28 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 14.mai 1975 og tinglyst 15. mai 1975.
Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameierbrøk.
Garasjeseksjonen disponeres av styret som leier ut garasjeplasser etter gjeldende garasjevedtekter. Garasjeplassen disponeres av leietaker iht. vedtatte garasjevedtekter.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Hver seksjon disponerer to boder som følger seksjonen ved salg.
Salg av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved utleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for behandling og registrering av leietaker.
Innehaver av den enkelte seksjon må avgi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
Panteretten skal utgjøre kr. 20.000.- for to-romsleiligheter, kr. 25.000.- for tre-romsleiligheter og kr. 30.000.- for større leiligheter.

§ 4
Faktisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon inklusiv tilhørende boder samt rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes til unødig eller ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesarealet er underlagt styrets nærmere bestemmelser på vegne av sameiet.
Sameieren, de som bebor bruksenheten og eventuelle besøkende plikter å følge vedtekter og husordensregler. Sameieren er inneforstått med at brudd på denne bestemmelsen ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet og kan bli å betrakte som mislighold. Jfr. § 9.
Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjsonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.
Skal det foretas bygningsmessige endringer i leiligheten eller på veranda, må sameierstyrets samtykke foreligge før arbeidet igangsettes.

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

§ 7
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen leilighet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Vedlikehold av døren til den enkelte seksjon, seksjonens vinduer, verandadør og innvendig vedlikehold av veranda utføres av den enkelte seksjonseier.
Tretremmer og innredninger plassert på taket i den hensikt å tilrettelegge bruken av tak som takterrasse, er den enkelte sameiers ansvar. Dersom sameier, for å øke brukeligheten av taket som terrasse, ønsker å foreta forbedringer eller standardhevinger utover dagens standard, må sameierstyrets samtykke foreligge før arbeidet igangsettes. Samtykke kan gis på vilkår av at det inngås en særlig avtale hvor forhold som vedlikehold, ansvar ved lekkasjer, dekning av økede driftskostnader mv er regulert.
Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.
Ved manglende vedlikehold hos sameier, som er til skade for bygningen, kan styret pålegge sameier å utføre dette.
Sameiere som ikke kan delta på høst- og vårdugnad betaler en kontingent til sameiet. Kontingenten øremerkes vedlikehold og beløpet er satt til kr. 250,-.

§ 8
Vedlikeholdsfond

Sameierne oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av fellesutgifter.

§ 9
Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende til å selge seksjonen. Jfr. Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.
Sameiets styre velges av og blant sameierne for to år av gangen og varamedlem for 1 år.
Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøte, og har ansvar for å dele ut husordenreglene til nye sameiere så tidlig som mulig etter innflytting, helst allerede ved overtakelse.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.
Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 11
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av april måned.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal sameiermøtet innkalles når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig med minst 3 og høyst 20 dagers varsel og angi de saker som vil bli behandlet.

§ 12
Saker som behandles på ordinært sameiermøte:

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsrapport fra styret
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg av styrets leder for ett år, styremedlemmer for to år, halvparten på valg hvert år og varamedlem for 1 år.
5. Valg av revisor som tjenestegjør inntil ny revisor velges
6. Andre forslag som er nevnt til innkallingen

§ 13
Møteledelse og avstemming:

Sameiermøtet ledes av styrets leder.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige
2. Endringer i vedtektene
3. Salg og bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkeltes bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier

§ 14
Habilitet:

Ingen kan som sameier, eller fullmektig, eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv, eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann, eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i

saken. Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Revisor

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 16
Generelle plikter:

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Ved eierskifte skal den nye sameier gjøres kjent med vedtekter og husordensregler senest ved overdragelse av seksjonen.

§ 17
Forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke kan løses i minnelighet gjennom forhandlinger, skal denne avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven for tvistemål kap.32, med mindre det er enighet om voldgift på annen måte.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

Org.nr. 982501342

05.06.2025

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**287 - Sameiet Hertzbergsgate 7**
Organisasjonsnummer:	982501342
Dato:	16.Juni
Sted:	Majorstuen Kirke, inngang fra baksiden
	Kirkeveien 84
Tid:	18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsrapport for 2024**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Varmeregnskap for 2024**

Informasjon om utestående beløp fra varmeregnskapet for 2024.

5. **Budsjett 2025**

Styret har dialog med Agio om å produsere budsjett for 2025. Budsjettet sendes ut i ettertid til beboerne.

6. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

7. **Innkomne saker**

a) Sak 1 – Styrets sammensetning - Orienteringssak

For å unngå uheldige interessekonflikter mellom sameiet og enkeltseksjoner, samt at styret i saker med inhabilitet blir udyktig til å ta avgjørelser, foreslås følgende:

- Styret bør unngå å rekruttere medlemmer i nær familie til å sitte samtidig i styret.

b) Sak 2 – For effektiv drift av sameiet - Orienteringssak

For effektiv drift av sameiet foreslås det følgende:

- Styret bør ha en økonomiansvarlig.
- Styret bør etablere en nettside for sameiet med vedtekter, ordensregler og aktuelle saker.

c) Sak 3 – Felleskostnader - Orienteringssak

Det har blitt registrert feil i felleskostnadene hos enkelte beboere.

d) Sak 4 – Ringeklokker – Orienteringssak

Enkelte ringeklokker er fortsatt ute av drift.

e) Sak 5 – Navneskilt – Orienteringssak

Det er ønskelig med navneskilt til inngangsdører til alle seksjonene.

8. **Valg av styreleder**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Bernard Tømmerbakke

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

9. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Susanne Bakken
Ståle Heier
Hedda Baumann Heier

Hedda er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Randi Dahl

Randi er på valg. Det skal følgelig velges nytt varamedlem.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Skjema for fullmakt

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 287 - Sameiet Hertzbergsgate 7.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024 og revisors beretning

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Styrets årsmelding 2025

287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

Org.nr. 982501342

Generelle opplysninger

Boligselskapet består av totalt 28 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 982501342, og ligger i Oslo kommune.

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Bernard Tømmerbakke

Dagens styremedlemmer er som følger:

Susanne Bakken
Ståle Heier
Hedda Baumann Heier

Dagens varamedlemmer er som følger:

Randi Dahl

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 5 møter i styreperioden.

Saker under arbeid og planlegging

Ny forretningsfører

Kontrakten med regnskapsfører Norian Regnskap AS ble sagt opp 27. juni 2024. Agio Forvaltning AS ble engasjert som sameiets nye regnskapsfører og tok over fra 1. januar 2025. Skiftet av regnskapsfører ble foretatt for å få bedre kontroll på sameiets økonomi og dette arbeidet vil fortsette fremover i samarbeid med ny regnskapsfører.

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Ingen tiltak gjennomført

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden

Terrasserenovering

Det har blitt gjennomført et terrasse-renoveringsprosjekt for takterrassene i 4. etg.
I januar 2024 ble entreprenørselskapet Bygg og Membran innstilt til å utføre jobben med et tilbud på 942.000 kr. inkl mva.,med forbehold om at prosjektkostnadene ville kunne øke noe.
Totalt budsjett for prosjektet med prosjektstyring ble satt til 1.260.000 kr. inkl. mva.

Prosjektet hadde oppstart mars 2024 med planlagt sluttdato i mai.
Arbeidet ble noe forsinket og ikke ferdigstilt før høsten 2024.

Sluttoppgjøret endte på følgende:
Bygg og Membran: 982.495 kr. ink. mva
Rådgivningsarbeid - Integrert Byggrådgivning AS: 151.288 kr. ink. mva.
Total sum for prosjektet med prosjektstyring endte på 1.133.783 kr. inkl. mva.

Varmemålere fra ISTA

Styret avsluttet i 2024 siste fase av vedlikeholdsprosjektet for ISTA-varmemålere.

Vedlikeholdsarbeid og drift

Vaktmestertjeneste
Vår vaktmestertjeneste blir levert av NOVAK AS
De leverer følgende tjenester:

- Plenklipping ved behov.
- Måking og strøing om vinteren.
- Teknisk kontroll av innvendig bygg 1 gang pr/mnd.

Diverse vedlikehold av uteareal
Det har blitt gjennomført 2 organiserte dugnader. En om høsten og en om våren.
Utover dette har mye av vedlikeholdet i gjennom sommersesongen 2024 og vårsesongen 2025 blitt utført på frivillig basis fra beboere i sameiet. Av dette arbeidet kan nevnes:

- Trær har blitt klippet og gjødslet.
- I skråningen i hagen har busker blitt trimmet og alt ugress fjernet.
- Det har blitt plantet nye prydbusker, planter og blomster.
- Bedd har blitt luket og klippet.
- Krukker med blomster har blitt satt ut foran inngangspartiene.
- Busker har fått ny jord og er gjødslet.
- Etter at vi måtte grave grøfter i hagen grunnet en kommunal vannlekkasje, har deler av plenen blitt reparert.
- For vårsesongen 2025 har plenen rundt huset blitt kalket og gjødslet. Deler av plenen har også blitt utbedret med ny jord og nye plenfrø har blitt sådd.
- Busker, blomster og trær har blitt vannet gjennom hele sesongen.

For å holde utearealet pent gjennom hele sesongen oppfordres beboere til å delta frivillig i mye av dette arbeidet. Et velstelt uteareal er i stor grad med på å øke verdien på hele sameiet.

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Revisor

Boligselskapets revisor er Berge & Lundal Revisjonsselskap AS

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

A. Finansiell risiko

Boligselskapet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Boligselskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko

Boligselskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET SAMEIET HERTZBERGSGATE 16 JUNI 2025

1. Konstituering

a) Status frammøte – til stede var: Mads Baardseth, Alf Steen, Anne Walentin, Elisabeth Steen, Ingermarie Kjekshus med datter, Eili Lindøe og Bernard Tømmerbakke, Trude Eliassen, Gunnar Holm Vold med frue, Ståle Heier, Susanne Bakken, Nina Farstad og Hedda Baumann Heier

b) Godkjenning av innkalling – ingen hadde innsigelser til innkallingen

c) Valg av referent – Susanne Bakken ble valgt til referent

d) Valg av møteleder – Bernhard Tømmerbakke ble valgt til møteleder

e) Valg av protokollunderskrivere – Trude Eliassen og Hedda Heier

f) Valg av tellekorps – N/A

g) Godkjenning av dagsorden – dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styret redegjorde for skiftet av forretningsfører. Styreleder har hatt jevnlig kontakt med ny forretningsfører siden overtakelsen 1. januar 2025 og inntrykket er så langt godt.

Styret redegjorde for takterrasserenoveringen som er ferdigstilt. Til tross for forsinkelser og flere utfordringer underveis ble prosjektet ferdigstilt høsten 2024 innen de budsjetterte rammene. Flere beboere uttrykte misnøye med den håndverksmessige utførelsen fra leverandørens side. Styret oppfordret eventuelle beboere som opplever vanninntrenging eller problemer som følge av renoveringen, til å melde dette inn til styret.

Styret redegjorde for at siste del av prosjektet om utskifting av varme- og vannmålere fra Ista er fullført.

Styreleder redegjorde for arbeid som er foretatt i hagen og oppfordret flere til å bidra også utover dugnadene. Dette ble diskutert og i diskusjonene ble det fremsatt flere forslag for å gjøre det lettere for beboere å bidra i dette arbeidet.

3. Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning

Årsregnskapet ble presentert av Thea Mack Rørvik i Agio Forvaltning.

Flere beboere uttrykte misnøye med høye månedlige kostnader. Enkelte beboere mente også at det var feil i deres fellesutgifter eller låneandel. Beboere som opplever dette ble oppfordret til å ta direkte kontakt med Thea Mack Rørvik i Agio Forvaltning.

4. Varmeregnskap for 2024

Styret varslet om at det er avdekket en feil fra tidligere regnskapsfører når det gjelder varmeregnskapet for 2024. Systemet fungerer normalt slik at regnskapsfører skal informere Ista om sameiets utgifter til varme og Ista foretar deretter en fordeling blant beboerne basert på forbruket. Feilen består i at Norian for 2024 bare rapporterte inn 11 måneder til Ista, hvilket betyr at sameiet i 2025 vil måtte rapportere inn 13 måneder. I praksis betyr dette at når den årlige varmeavregningen foretas i 2025, vil de fleste beboere få en høyere faktura enn vanlig. Styret benyttet anledningen til å minne om at det er mulig for beboere å be regnskapsfører om en økning eller senkning av det månedlige akontobeløpet.

5. Budsjett 2025

Budsjettet utarbeidet av Norian og som ble sendt ut sammen med årsregnskapet vil være utgangspunktet for 2025. Men styret har som mål å arbeide for å få ned sameiets kostnader ytterligere i samarbeid med ny forretningsfører.

6. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Det ble enstemmig vedtatt at styrethonoraret skal være på 50.000 som fordeles på styremedlemmene.

7. Innkomne saker

a) Sak 1 – Styrets sammensetning – diskusjonssak

Saken ble diskutert. I diskusjonen ble følgende synspunkter fremsatt av beboere:

De det gjelder eier 2 ulike seksjoner, alt som styret gjør mtp økonomi er offentlig, man kan kaste ut styret hvis det skulle oppstå noe (på generalforsamling). Hver enkelt er ansvarlig for sin habilitet. Habiltetsreglene følges.

b) Sak 2 – For effektiv drift av sameiet – diskusjonssak

Saken ble diskutert. I diskusjonen ble det fremsatt et ønske om at styret ser på det Agio har og hva som er best for beboere – en nettside er ønskelig.

c) Sak 3 – Felleskostnader - Orienteringssak

Saken ble diskutert med Agio under årsregnskapet under punkt 3.

d) Sak 4 – Ringeklokker – Orienteringssak

Saken ble diskutert. Styret skal se på ringeklokkene og om dette er noe som kan fikses.

e) Sak 5 – Navneskilt – Orienteringssak

Saken ble diskutert. Av sikkerhetshensyn er det ikke aktuelt å pålegge beboere å ha navneskilt på døra.

8. Valg av styreleder

Ståle Heier ble enstemmig valgt inn som ny styreformann 2025-2026.

9. Valg av styre

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Hedda Baumann Heier ble enstemmig valg som styremedlem for 2025-2027.

Eili Lindøe ble enstemmig valgt som styremedlem for 2025-2027.

Susanne Bakken er valg inn for 2024-2026 og er ikke på valg i år.

Alf Steen ble valgt som varamedlem for 2025 – 2026.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HERTZBERGS GATE 7B

Dato: 06.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522044
1819

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 56

Vi viser til bestilling av 20251106 for HERTZBERGS GATE 7B.

GNR. 216 BNR. 56

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1908.

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

2333 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

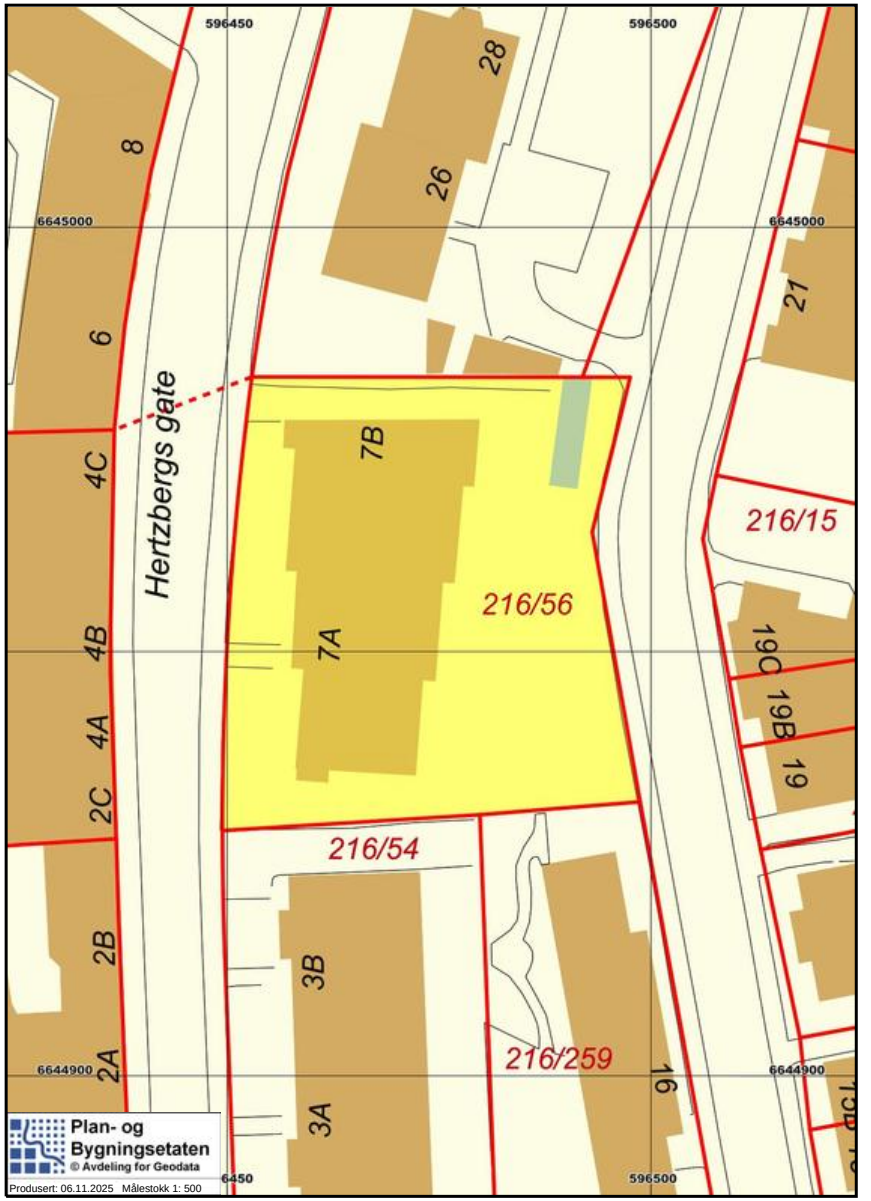
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0504/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hertzbergs gate 7B 0360 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 56, snr 21 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no