

Herslebs gate 10



Velkommen til

# Herslebs gate 10



Salgsoppgaven produsert 25. juli 2025

# Grünerløkka

## Lys og gjennomgående 3-R toppleilighet m/ privat takterrasse - 73 m2 gulvareal - Vv. & internett inkl. - Frodig bakgård

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 390 000,- |
| Fellesgjeld | 101 626,- |
| Omkostninger | 138 620,- |
| Totalpris | 5 630 246,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 491,- |
| BRA-i | 47 kvm |
| Totalt BRA | 47 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1892 |
| | |
| Megler | Morten Møller-Olsen |
| Telefon | 976 23 762 |
| E-post | morten.moller-olsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Herslebs gate 10 - en lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet fra 2004 i en klassisk bygård fra slutten av 1800-tallet. Bakgården er pent opparbeidet som en grønn oase midt i byen. Her bor man med nærhet til "alt".

- Kort fortalt:
- Lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet
- Privat takterrasse med sol fra soloppgang til ca. kl. 15
- 73 kvm gulvareal
- Store vindusflater
- Takvinduer på soverom fra 2020
- Praktisk planløsning
- To gode soverom
- Lave felleskostnader: varmtvann og internett inkl.
- Ekstern bod med gulvareal på 10 kvm
- Nydelig bakgård drevet av Lisakvartalet som er et eget styre for alle sameiene i bakgården

- Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 47 kvm |
| BRA-e: | 0 kvm |
| Totalt BRA: | 47 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 3 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 0 kvm.

# Tyder


8,57 m
2,18 m
4,67 m
Stue/Kjøkken
K/F
Bad
Kneloft
1,70 m
1,49 m
Takterrasse
1,71 m
4,58 m
Entré/
Gang
Soverom
2,49 m
4,21 m
Skap
0,95 m
1,36 m
Soverom
7,72 m
5,56 m
2,11 m

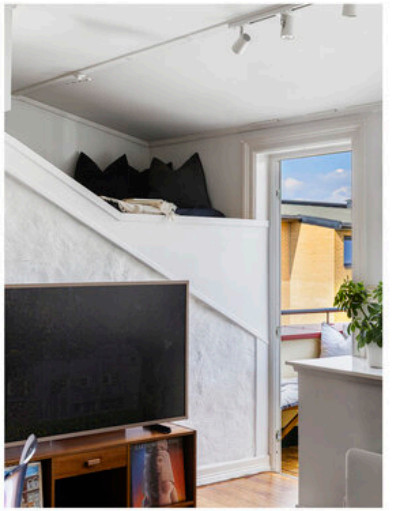

PUSHWAGNER













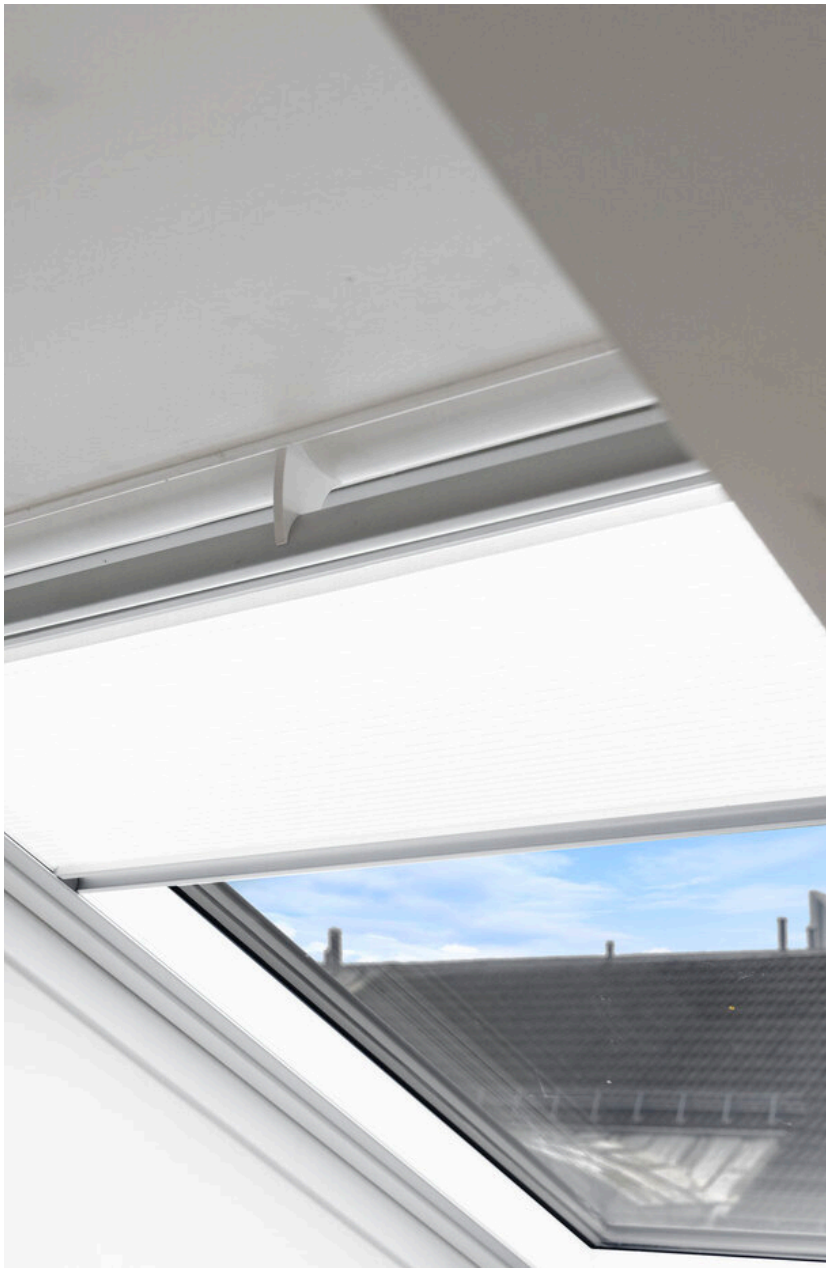


















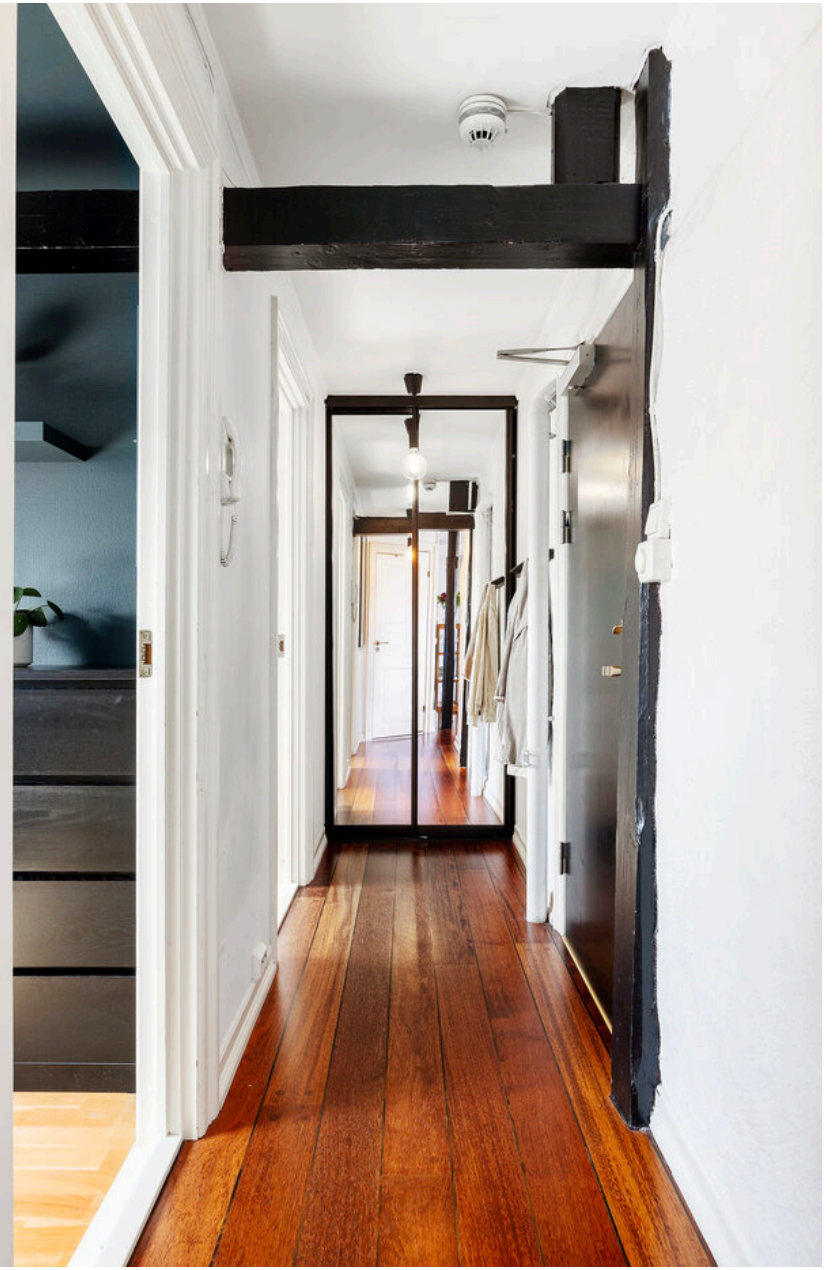


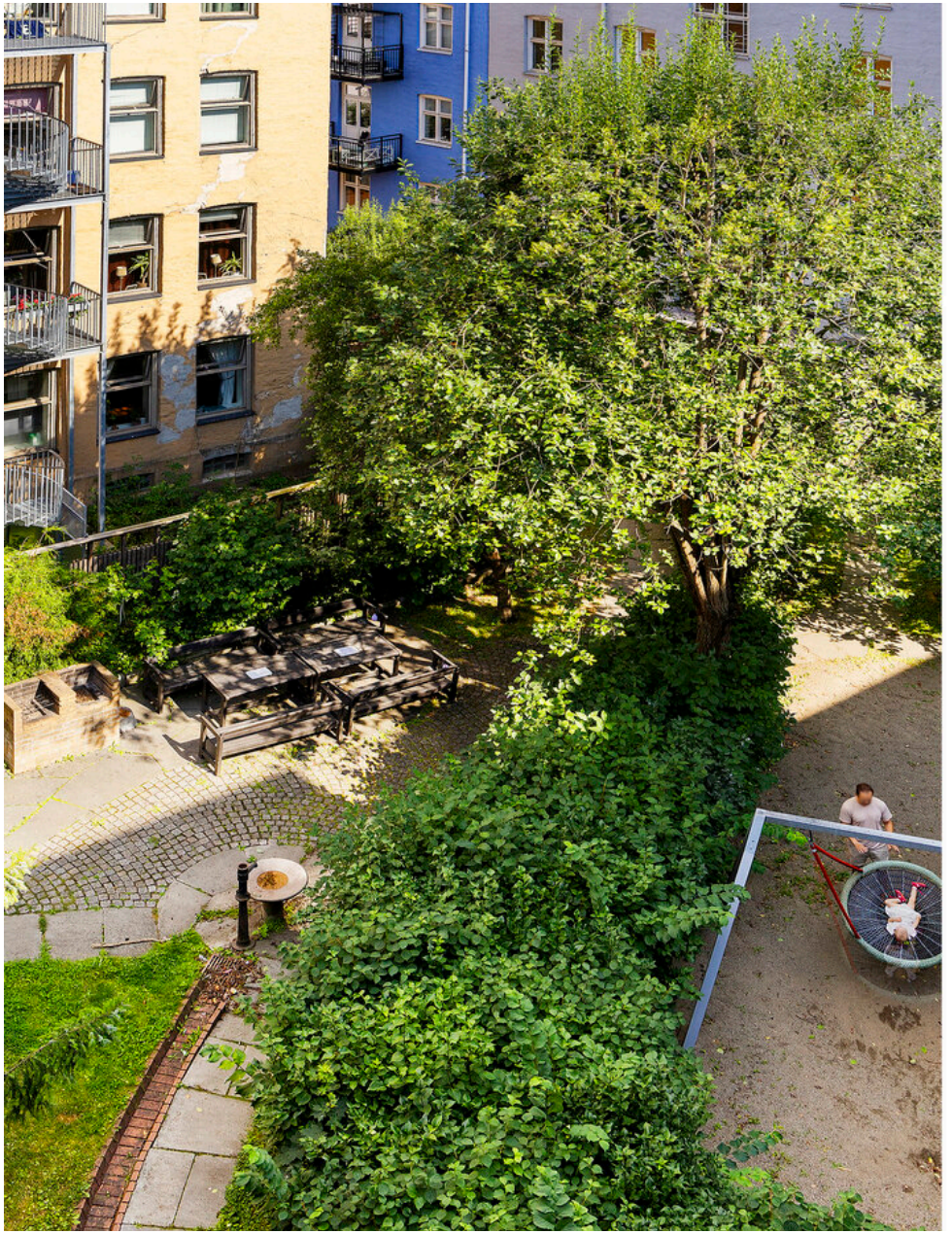

ON
85-24

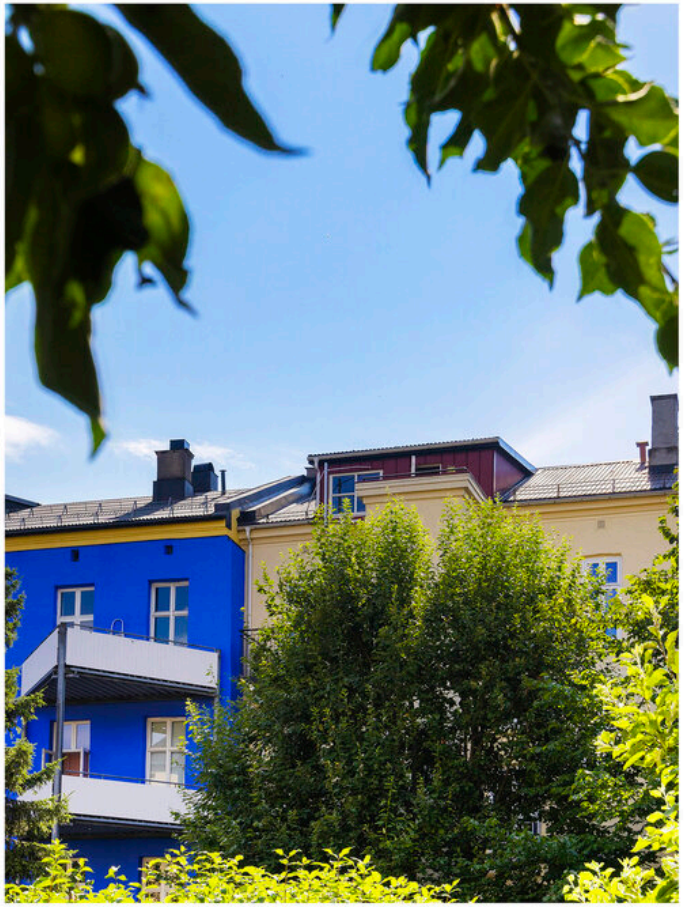

NORGE















Informasjon

# Herslebs gate 10

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0450/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Herslebs gate 10, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 35, snr 9 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selgere
Adrian Sekkelsten Dale
David Sekkelsten Dale

### Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
101 626,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 491 626,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
137 270,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 630 246,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 642 946,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1892

### Etasje
5

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 47 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:

BRA-i: 47 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 3 kvm. Takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 0 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 0 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Ikke målbare arealer:**
Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 73 m$^2$. Kjellerbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m$^2$.

## Innhold

5.etasje, 47 kvm BRA-I: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Entré og gang:
Lys og funksjonell inngang med plassbygget garderobeskap som gir god oppbevaringsplass. Inngangen har parkettgulv og malt overflate.

Stue:
Lys og innbydende stue med skråtak og gode lysforhold fra både takvinduer og vindu mot takterrassen. Rommet har god plass til sofagruppe og spisebord, og oppleves luftig med den åpne himlingshøyden. Fra stuen er det utgang til en privat takterrasse som gir ekstra romfølelse og uteliv i høyden.

Takterrasse:
Privat takterrasse på ca. 2,5 m$^2$ med flott utsyn. Her er det plass til utemøblement og et lite spisebord, hvor man kan nyte morgenkaffen. Her han man iht. selger sol fra soloppgang til ca. kl. 15, før den titter tilbake ca. kl. 17 ytterst på balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen, men har sin egen naturlige sone. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt kum og fliser over benk. Alt av hvitevarer er integrert, inkludert stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator er montert over koketopp, og det er godt med skap- og benkeplass til hverdagsbruk. En funksjonell og sosial kjøkkenløsning.

Bad:
Delikat flislagt bad med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har varmekabler i gulvet.

Soverom 1:
Hovedsoverom med skråtak og eksponert teglstein på én vegg, som gir rommet karakter. Her er det plass til dobbeltseng og oppbevaring.

Soverom 2:
Perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Malt glassfiberstrie på vegger og god takhøyde på det høyeste punktet.

Kjellerbod:
Ekstern bod i kjeller med gulvareal på 10 kvm gir ekstra lagringsplass.

## Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss, Malt glassfiberstrie i ett soverom. Teglstein i ett soverom. Før øvrig enkelte vegger i murverk.
Himling: Sparklet og malte plater.
Dører: Profilerte innvendige dører.

Pipeløp:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Pipeløpet ble ifølge tidligere salgsoppgaver rehabilitert i 2020.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Våtrom:
Bad fra oppføring av leilighet 2004. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra tilstøtende vegg bak dusjkabinett. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Noe ledningsnett i kobber i kjøkken. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon i bad. Luftespalte under dør til bad.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i ett soverom. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje)
Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
Elektrisk oppvarming (Bad / 5. etasje)
Vinduer
Ytterdører
Innvendige dører
Balkonger, terrasser ol.
Elektrisk anlegg
Kjøkkeninnredning

Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ytterdører
Etasjeskiller
Ventilasjon

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

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørn Nordengen. Fikset sluket under dusjen i 2019/2020, samt malte opp med våtromsmaling.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørn Nordengen. Membran i sluk fornyet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke, da arbeidet ble utført av tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipeløpet ble åpnet for hele borettslaget i 2020 for å gi muligheten for å ha peis for hver enkelt enhet. Arbeidet ble utført av Romerike Pipeservice.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: To boder er blitt innlemmet i leiligheten. Vet ikke hvem som utførte arbeidet. Ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel datert 20.05.2020.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Taket nærmer seg forventet levealder, men det er ikke tatt noen avgjørelse på når/om dette skal fikses. Dette går under sameiets ansvarsområde.

### Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

### Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i smijern.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Vinduer:
Vindu med tolags isolerglass i stue/kjøkken. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, for øvrig.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Dør til takterrasse med tolags isolerglass, uten synlig produksjonsdato.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Styret skal informeres skriftlig om hvem som til enhver tid eier og leier seksjoner i sameiet.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

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

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

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

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 491,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld, trappevask, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 278 444,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 113 775,- 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.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

BOLIGSAMEIET HERSLEBSGATE 10, orgnr. 997 331 893

### Om sameiet

Boligsameiet Herslebs gate 10 er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 997 331 893. Sameiet består av 9 seksjoner. Solibo AS er forretningsfører og autorisert regnskapsfører for sameiet.

### Forretningsfører

Solibo AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 101 626,-pr. 01.07.2025

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.72.20221
Nominell rente (flyt): 7,15 %
Innfrielsesår: 2043
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.2025: kr 1 013 698
Andel av saldo: kr 101 626
IN-ordning: Nei

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 60 371,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 34 064,-.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold etter søknad til styret. Dyrehold kan kun nektes om det kan bevise at det er til ulempe for andre beboere.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 89638986

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 496 kvm (Eiertomt)
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

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Oslo, på grensen mellom Grünerløkka, Tøyen og sentrum. Herslebs gate 10 ligger i et rolig og tilbaketrukket område, samtidig som du har pulserende byliv rett utenfor døren. Her bor du med kort gangavstand til alt fra koselige kaféer og populære restauranter til dagligvarebutikker, kollektivtransport og grønne parker.

Grünerløkka ligger kun noen få minutters gange unna og byr på et rikt kulturliv, hyggelige serveringssteder og små nisjebutikker. Botanisk hage og Tøyenparken gir flotte grøntområder som passer perfekt for avslapning og piknik. I tillegg er både St. Hanshaugen, Bjørvika og sentrum lett tilgjengelig til fots eller med sykkel.

Om du bruker kollektivtransport, finner du både trikk, buss og T-bane i nærheten. Nærmeste knutepunkter er Tøyen, Hausmanns gate og Jernbanetorget, som gir

deg enkel tilgang til hele byen. Her bor du sentralt, praktisk og med alt du trenger innen rekkevidde.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.05.1894.

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:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av wc datert 12.02.1938.
- Ferdigattest for ombygging av deler av loft til leiligheter datert 14.05.2004.
- Ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel datert 22.05.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Bod fremstår i dag som en del av entré/gang.
- Det er tegnet inn vindu på bad, dette er ikke oppført.

Tiltakene er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

### 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 er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Lakkegata 64 - Tilbakeføring og bruksendring fra kontor til bolig, og fasadeendring
Saksnummer: 202459155 - Byggesak
Mottatt sak: 23.08.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Herslebs gate 7 A og B - Oppføring av ni balkonger og utskifting av vinduer mot bakgård
Saksnummer: 202556249 - Byggesak
Mottatt sak: 08.07.2025
Status: Mottatt søknad

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

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/35/9:
03.05.1892 - Dokumentnr: 900466 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1999 - Dokumentnr: 15619 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:52 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:156
Bestemmelse om gårdsrom
Bestemmelse om utbedring etter komm. krav (30 år)
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kom ved direktør for etat for eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2004 - Dokumentnr: 74251 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2004 - Dokumentnr: 74251 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/505

09.07.1986 - Dokumentnr: 41664 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:33
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
erk. vedr. benyttelse av areal.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1

04.07.1988 - Dokumentnr: 44492 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:25
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1988 - Dokumentnr: 44493 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:39 Snr:16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1989 - Dokumentnr: 41646 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:73
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1

12.09.1989 - Dokumentnr: 61689 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:37 Snr:25
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1993 - Dokumentnr: 6557 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:54
Bestemmelse om bruksrett til gårdsrom. Rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren for etat for eiendom og utbygging.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1

21.05.1993 - Dokumentnr: 21661 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:58 Snr:16
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO KOMMUNE DIR.FOR ETAT FOR EIENDOM OG UTBYGGING
BEST.OM TEKN.LEDN.ADKOMST OG VEDLIKEH.AV DENNE EIEND.
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1994 - Dokumentnr: 15938 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved dir. for etat for eiendom og utbygging
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1

27.06.1997 - Dokumentnr: 38814 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:156
Bruksrett til del av utearealet
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:35 Snr:1

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

## 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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 029,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 789,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2025

### Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97623762

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

### 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Herslebs gate 10

# Herslebs gate 10

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 149 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>447 elever, 26 klasser | **4 min**<br>0.3 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>232 elever, 16 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>345 elever, 19 klasser | **10 min**<br>0.8 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>420 elever, 30 klasser | **6 min**<br>0.6 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)**<br>587 elever, 39 klasser | **24 min**<br>1.9 km |
| **Hersleb videregående skole** | **1 min** |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | **9 min**<br>0.7 km |

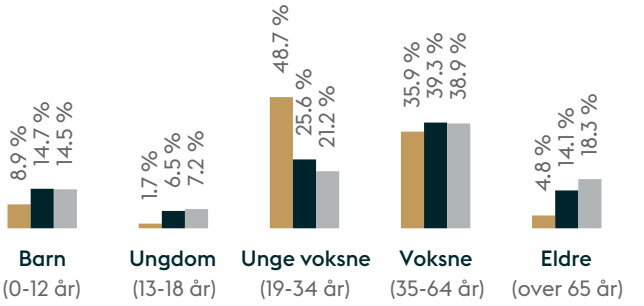
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Herslebs gate**<br>Linje 11N, 12N, 30 | **1 min**<br>0.1 km |
| **Heimdalsgata**<br>Linje 17 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Grønland**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | **10 min**<br>0.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 18 ulike linjer | **17 min**<br>1.2 km |
| **Oslo Gardermoen** | **39 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lakkegården barnehage (0-5 år)**<br>62 barn, 4 avdelinger | **5 min**<br>0.4 km |
| **Grønland barnehage (0-5 år)**<br>54 barn, 4 avdelinger | **6 min**<br>0.5 km |
| **Eventyrbrua steinerbarnehage (...**<br>63 barn, 5 avdelinger | **6 min**<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

### Kvalitet på skolene

Bra 62/100

### Naboskapet

Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Hersleb skole | 1 min |
| Hangar'n idrettshall | 4 min |
| SATS Schous plass | 3 min |
| EVO Grünerløkka | 4 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tyder

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## HERSLEBS GATE 10, 0561 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 35 Seksjon: 9
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 17/07/2025 |
| Utskriftsdato: | 25/07/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97934 |
| Referansenr: | |



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Tyder

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med takterrasse.

**Standard**
Leilighet med normal standard. Påkostninger til utbedring av enkelte bygningsdeler må påregnes.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**
Bygningen er oppført i 1892, selve leiligheten ble ombygget fra loft til leilighet i 2004, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 5. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

**Tilstandsgrad 3:**

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 75 000 – 200 000,-*
- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 2 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 87 000 – 235 000,-



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Adrian Sekkelsten Dale |
| Takstmenn: | Magnus Rokke |
| Befaring/tilstede: | Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Magnus Rokke |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 35 Seksjon: 9 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Eierbrøk seksjon: | 50/505 |
| Hjemmelshaver: | Adrian Sekkelsten Dale og David Sekkelsten Dale |
| Adresse: | Herslebs gate 10, 0561 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 18/07/2025 | | Opplysninger gitt av eier (Adrian) på e-post etter endt befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Eiers egenerklæring er ikke mottatt. | | |
| Ambita infoland | 18/07/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1892, selve leiligheten ble ombygget fra loft til leilighet i 2004. |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 47 | 47 | 0 |
| Sum bolig: | 47 | 47 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 5. etasje | Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom | |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 47 | 0 | 0 | 3 |
| Sum bolig: | 47 | 0 | 0 | 3 |
| Sum BRA: | 47 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 73 m². Kjellerbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m².



## Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i smijern.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er uthentet den 18.07.2025
Bod fremstår idag som en del av entré/gang.
Det er tegnet inn vindu på bad, dette er ikke oppført.

For øvrig stemmer godkjente plantegninger med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*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.*

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ikke er utført oppgraderingsarbeider i leiligheten de siste fem år, ifølge eier.

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vinduet er uten synlig datomerking, antageligvis fra etablering av leilighet i 2004.
Vindu er preget av malingavflassing.

Vinduet er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, for øvrig. Vinduene er fra 2020 ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Dør til takterrasse med tolags isolerglass, uten synlig produksjonsdato.

Tilstandsvurdering: Det er observert råteskader på nedre del av døren. Konsekvens kan være videre skadeutvikling i nærliggende konstruksjon.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 10 000-20 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, gang/entré og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Fra kjøkkeninnredning nedenfor takvinduet til vegg mot takterrasse er det målt ca 70mm høydeforskjell.
Fra stue/kjøkken, og gjennom entrè/gang mot plassbygd garderobeskap er det målt til 65mm høydeforskjell.

TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette å utbedre forholdet. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 75 000-200 000,-

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca.2,5 m².
Tremmer på dekke og rekkverk i betongkonstruksjon med håndløper i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv.
Det har løsnet murpuss enkelte steder.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Pipeløpet ble ifølge tidligere salgsoppgaver rehabilitert i 2020. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Noe ledningsnett i kobber i kjøkken.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Røropplegget har ikke oversteget halvparten av forventet levetid, og er av den grunn vurdert til TG 1.

Ved tidspunkt for etablering av leiligheten var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Det anbefales likevel at dette monteres i kjøkken, for å forminske potensielle skader ved en vannlekkasje. TG: 1

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken.
Oppdriftsventilasjon i bad.
Luftespalte under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Ventilator i kjøkken fungerte ikke under befaringen, samt at det ble registrert svært svakt trekk fra avtrekksventil i bad. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad.

TG 3 er satt på grunn av ventilator i kjøkken som ikke fungerer. En defekt kjøkkenventilator medfører svært redusert avtrekksevne, noe som over tid kan føre til fuktskader, kondensproblemer og dårlig luftsirkulasjon. Årsaken er ukjent, og forholdet kan stamme fra tett filter, defekt motor etc.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 2 000-15 000,-

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i ett soverom.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vet ikke.
- Løses sikringene ofte ut? Aldri opplevd i løpet av mine 5 år
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei/vet ikke.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei/vet ikke.

Tilstandsvurdering: Kursfortegnelse er observert av takstmann i sikringsskap under befaring.

Det fremstår som at noe av det opprinnelige elektriske anlegget fra før ombyggingen fortsatt er i leiligheten, men ikke er i bruk. Forholdet bør undersøkes.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*



Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er funnet enkelte mindre svellingsskader på underside av benkeplate over oppvaskmaskin, samt enkelte hakk/merker i overflater.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold.

Det var ikke krav om enten komfyrvakt eller automatisk vannstopper under oppføring av leiligheten, det anbefales likevel at dette monteres. TG: 2

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte hakk/merker i overflater, samt at enkelte skjøter har sklidd noe fra hverandre i ett soverom.
Det er registrert knirk i gulvoverflater i stue/kjøkken, samt lokale skjevheter, forholdet må sees i sammenheng med punkt "etasjeskiller"

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss,
Malt glassfiberstrie i ett soverom.
Teglstein i ett soverom.
Før øvrig enkelte vegger i murverk.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte hakk/merker/riss i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyden i leiligheten varierer grunnet skråtak.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i stue/kjøkken på høyeste punkt, laveste punkt ved knevegg i ett soverom er målt til ca. 95 cm.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte hakk/merker/riss i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i entré/gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Generelle opplysninger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Bad fra oppføring av leilighet 2004.

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i rommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Videreføring av dusjkabinett anbefales. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Videreføring av dusjkabinett anbefales. TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

---



Tyder

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

---

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra tilstøtende vegg bak dusjkabinett. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Dale, David Sekkelsten | 9578-5999-4-4062632 | 2025-07-25 11:14:51 |
| Dale, Adrian Sekkelsten | 9578-5999-4-3486381 | 2025-07-25 11:17:41 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0450/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Herslebs gate 10, 0561 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Adrian Sekkelsten Dale, David Sekkelsten Dale

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. august 2020

**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: 89638986
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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bjørn Nordengen. Fikset sluket under dusjen i 2019/2020, samt malte opp med våtromsmaling.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bjørn Nordengen. Membran i sluk fornyet.

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke, da arbeidet ble utført av tidligere eier.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pipeløpet ble åpnet for hele borettslaget i 2020 for å gi muligheten for å ha peis for hver enkelt enhet. Arbeidet ble utført av Romerike Pipeservice.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** To boder er blitt innlemmet i leiligheten. Vet ikke hvem som utførte arbeidet. Ferdigattest fra Plan- og Bygningsetaten for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel datert 20.05.2020.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Taket nærmer seg forventet levealder, men det er ikke tatt noen avgjørelse på når/om dette skal fikses. Dette går under sameiets ansvarsområde.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport utført av Tyder v/ Magnus Rokke datert den 17.07.25 ligger vedlagt.

**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?** Målt i sammenheng med tilstandsrapport 17.07.25.

**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 med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 14-0450/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Dale, Adrian Sekkelsten** | **2025-07-25** | **Dale, David Sekkelsten** | **2025-07-25** |

Identifikasjon

bankID Dale, Adrian Sekkelsten

Identifikasjon

bankID Dale, David Sekkelsten

Signicat

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

**Nordvik Frogner**
E-post: morten.moller-olsen@nordvikbolig.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Boligsameiet Herslebsgate 10**

18.07.2025

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 16.07.2025

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Boligsameiet Herslebsgate 10 |
| **Organisasjonsnr:** | 997331893 |
| **Gnr./bnr:** | 229/35 |
| **Eier(e):** | Adrian Sekkelsten Dale/ David Sekkelsten Dale |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 9 |
| **Adresse:** | Herslebs gate 10, 0561 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/herslebs10 |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/herslebs10/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Nei |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 89638986 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet |
| · **Parkeringsbestemmelser:** | Parkering i gate etter kommunale bestemmelser. |

**Informasjon om lån per 01.07.2025:**

| | | |
|---|---|---|
| Bank: | DNB Bank ASA | |
| Lånenummer: | 1636.72.20221 | |
| Nominell rente (flyt): | 7,15 % | |
| Innfrielsesår: | 2043 | |
| Lånetype: | Annuitet | |
| Antall terminer pr år: | 12 | |
| Saldo pr 01.07.2025: | kr 1 013 698 | 3373/33645 |
| Andel av saldo: | kr 101 626 | |
| IN-ordning: | Nei | |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**
Totale felleskostnader pr. d.d: kr kr 3.491- pr. mnd.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 18 138 | kr 103 054 |

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke | 4990,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6570,- ink. mva |

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

# Velkommen til årsmøte og beboermøte

Boligsameiet Herslebsgate 10

Herslebs gate 10, 0561 Oslo

# Agenda - Årsmøte

- 1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2. Valg av møteleder og referent
- 3. Årsregnskap
- 4. Budsjett

# Årsregnskap

- Gjennomgang av inntekter, utgifter og balanse.

# Budsjett

- Presentasjon av forslag til neste års budsjett.
- Eventuelle endringer i felleskostnader.
  - Allerede varslet:
    - Endringer fom. 01.01.2025
    - Økt med 3.5%

# Beboermøte

## Agenda - Beboermøte

- 1. Vedlikeholdsplan
- 2. Valg
- 3. Brannvern
- 4. Innkomne saker
- 5. Beboerdiskusjon

# Vedlikeholdsplan

- Informasjon om planlagt vedlikehold og kostnader.
  - Agendapunkter:
    - Dugnad
    - Vinduer og fasader
    - Opprydning av fellesarealer
    - Vedlikehold av oppgang

# Brannvern

- Styret har, og vil fortsette, å implementere tiltak for å heve standard av brannvern
- Hittil er det kjøpt inn nytt utstyr som skal installeres (skilt og markering)
- Beboere bes gjøre nødvendig opprydning I fellesarealer og boder for å følge brannvern-forskrifter.
  - (sendes også ut etter møtet)

# Innkomne saker

- Gjennomgang av forslag fra seksjonseiere:

- **Sak 1: Forespørsel om overtakelse av ubrukt bodareal. Sendt inn av Aleksander Waldrab**
- **Sak 2: Restaurering av vinduer mot gang ved hjelp av støtteordninger. Sendt inn av Mona Bentzen**
- **Sak 3: Oppfølging/vedlikehold bygningsfasade (foran og bak) – mtp. Garanti for tidligere utført arbeid. Sendt inn av Mona Bentzen**
- **Sak 4: Vedlikehold av trappegang. Sendt inn av Mona Bentzen**
- **Sak 5: Oppdatering av informasjon i vedtekter. Sendt inn av Styreleder, Arvin Fard.**
- **Andre saker og beboerdiskusjon (åpent gulv)**

# Overtakelse av ubrukt bod-areal

- Styret har mottatt forespørsel om å overta ubrukt/ubenyttet bod i kjeller

# Vedlikehold av fellesarealer

- Forslag er mottatt angående vedlikehold av fasader, vinduer, oppgang, og mer
  - Vedlikehold av oppgang
  - Vedlikehold av vinduer i gang
  - Vedlikehold/reperasjoner av fasader

# Fellesdugnad

- Styret har mottatt forespørsel om å arrangere felles dugnad for å gjennomføre vedlikehold og stell av fellesområder
  - Vedtak:
    - Fellesdugnad for vask og restaurering av oppgang 10. og 17. August
    - Styremedlemmer gjennomfører opprydning av bod og loft. Det bestilles iSekk-avfallshenting på vegne av sameiet.

# Oppdatering av informasjon I vedtekter

- Oppdatere henvisning til utdatert lovtekst I seksjon om eieransvar/vedlikeholdsansvar

# Beboerdiskusjon

- Diskusjon om trivsel, vedlikehold, fellesarealer, dugnad, osv.
- Brannvern
- Skaper engasjement og fellesskap.

# Årsregnskap 2024

for

## Boligsameiet Herslebsgate 10

Orgnr: 997 331 893

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **124 666** | **59 388** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 60 371 | -307 057 |
| Tilgang lån | 0 | 1 272 772 |
| Avdrag lån | 26 826 | 900 437 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **33 545** | **65 278** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **158 211** | **124 666** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 180 915 | 167 575 |
| Kortsiktig gjeld | 22 704 | 42 909 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **158 211** | **124 666** |



## Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 403 740 | 354 437 | 403 740 | 417 840 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 0 | 0 | | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **403 740** | **354 437** | **403 740** | **417 840** |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | 1 767 | 0 | 0 | 2 700 |
| Styrehonorar/Lønn | 3 | 3 600 | 0 | 0 | 7 200 |
| Forsikring | | 56 337 | 50 621 | 55 700 | 63 380 |
| Forretningsførsel | | 32 349 | 30 431 | 32 300 | 33 480 |
| Kommunale avgifter | | 81 924 | 69 414 | 81 192 | 95 400 |
| Energi/fyring | | 40 249 | 44 681 | 44 900 | 38 000 |
| Kabel-TV/internett | | 3 289 | 3 276 | 3 400 | 3 416 |
| Kostnader Lisakvartalet (Huseierforening) | | 15 111 | 14 334 | 15 100 | 15 600 |
| Vedlikehold | 4 | 3 195 | 370 324 | 32 500 | 16 000 |
| Renhold | | 3 750 | 7 163 | 7 600 | 0 |
| Andre driftskostnader | 5 | 36 956 | 22 253 | 9 600 | 39 540 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **278 526** | **612 497** | **282 292** | **314 716** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **125 214** | **-258 060** | **121 448** | **103 124** |
| Finansinntekter | 6 | 9 628 | 5 005 | 3500 | 5 640 |
| Finanskostnader | | 74 471 | 54 002 | 77 844 | 74 700 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **64 843** | **48 997** | **74 344** | **69 060** |
| **Resultat** | | **60 371** | **-307 057** | **47 104** | **34 064** |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 8 | 60 371 | -307 057 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **60 371** | **-307 057** | | |

# Balanse 2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **0** | **0** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 2 955 | 7 501 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 7 | 14 582 | 13 123 |
| Bankinnskudd | | 163 378 | 146 951 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **180 915** | **167 575** |
| **SUM EIENDELER** | | **180 915** | **167 575** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 8 | -869 729 | -930 100 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-869 729** | **-930 100** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 | 1 027 939 | 1 054 765 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 027 939** | **1 054 765** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 14 730 | 36 014 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 7 445 | 6 896 |
| Skyldige offentlige avgifter | 11 | 529 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **22 704** | **42 909** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **180 915** | **167 575** |



# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**INNTEKTER**
Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

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

**VARIGE DRIFTSMIDLER**
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Feriepenger | 432 |
| Periodisering av lønn | 600 |
| Periodisering av feriepenger | 72 |
| Periodisering av arbeidsgiveravgift | 95 |
| Arbeidsgiveravgift | 508 |
| Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger | 61 |
| **Sum personalkostnader** | **1 767** |

## NOTE 3 - STYREHONORAR

| | |
|---|---|
| Lønn til ansatte | 3 600 |
| **Sum styrehonoar/lønn** | **3 600** |

## NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold elektro | 2 315 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 880 |
| **Sum vedlikehold** | **3 195** |

## NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Snøbrøyting/gressklipping | 24 925 |
| Nøkler og låser | 4 689 |
| Kontingenter | 1 953 |
| Øredifferanser | -4 |
| Bank og kortgebyrer | 5 329 |
| Konstaterte tap på fordringer | 65 |
| **Sum andre driftskostnader** | **36 956** |

## NOTE 6 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Annen renteinntekt | 4 034 |
| Kundeutbytte forsikring | 5 594 |
| **Sum finansinntekter** | **9 628** |

## NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 14 404 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 178 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **14 582** |

## NOTE 8 - UDEKKET TAP

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -930 100 |
| Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap | 0 |
| Overført til/fra egenkapital | 60 371 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-869 729** |

## NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| | |
|---|---|
| **Bank** | **DNB** |
| Lånenummer | 1636.72.20221 |
| Lånetype | Annuitet |
| Opptaksår | 2023 |
| Løpetid | 20 år |
| Innfrielseår | 2043 |
| Rentesats (nominell) | 7,15 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **1 272 772** |
| Lånesaldo 01.01 | 1 054 765 |
| Opptak i periode | 0 |
| Avdrag i periode | 26 826 |
| **Lånesaldo 31.12** | **1 027 939** |



## NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---|---|
| Påløpt rente | 6 246 |
| Skyldige feriepenger | 432 |
| Periodisering av lønn | 767 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **7 445** |

## NOTE 11 - SKYDLIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | 300 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 168 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger | 61 |
| **Sum skyldige offentlige avgifter** | **529** |

## Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

**Påvirker**

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**ARVIN FARD** Norge

*Signert med Norsk BankID*

**Undertegner**

Returnert navn fra Norsk BankID: Arvin Fard
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2980089

Arvin Fard
arvinfard2@gmail.com

*31-03-2025 05:20:52 UTC*

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.225.195.110

**ADRIAN DALE** Norge

*Signert med Norsk BankID*

**Undertegner**

Returnert navn fra Norsk BankID: Adrian Sekkelsten Dale
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-3486381

Adrian Dale
adriandale888@gmail.com

*31-03-2025 08:20:41 UTC*

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 147.161.146.85

**ALEKSANDER KNOLD WALDRAB** Norge

*Signert med Norsk BankID*

**Undertegner**

Returnert navn fra Norsk BankID: Aleksander Knold Waldrab
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1503752

Aleksander Knold Waldrab
waldrab34@hotmail.com

*29-03-2025 11:36:09 UTC*

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.46.205.189

# PROTOKOLL FRA BEBOER- ÅRSMØTE I BOLIGSELSKAPETS HERSLEBS GATE 10

| | |
|---|---|
| Møtedato: | 14, MAI 2025 |
| Møtetidspunkt: | 18:00 |
| Møtested: | LEILIGHET H0402 |
| Herslebs gate 10, 0561 Oslo | |

- **Konstituering**

  - **Valg av møteleder**

Som møteleder ble Arvin Fard foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

  - **Valg av protokollfører og protokollvitne**

Som protokollfører ble Aleksander foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Aleksander foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

  - **Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer**

antall velg type eier: 4
antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 4

**Vedtak:** Godkjent

  - **Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

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

**Vedtak:** Godkjent

---

- **Årsrapport for REGNSKAPSÅR**

**Vedtak:** Tatt til orientering.
Styret har fått tilbakemelding av regnskapsfører at økonomien til Herslebs Gate 10 er bra, med en karakter A. Dette er et tegn på at tiltakene styre gjøre har vært lønnsom for beboere i HG 10. Styret tar ingen honorar for jobben og det er med på å holde kostnadene nede.

---

- **Årsregnskap for REGNSKAPSÅR**

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

**Vedtak:** Godkjent

- **Godtgjørelse til styret**

Styret fortsetter arbeidet uten at det er nødvendig å innføre styrehonorar.

**Vedtak:** Godkjent

---

- **Valg av tillitsvalgte**

  - Det ble ikke avholdt valg i beboermøtet da nåværende styre nylig ble innstilt ifm. ekstraordinært valg av styreleder i juni 2025. Det er ikke tatt opp ønske om endringer fra beboere eller styremedlemmer.
  - Det inviteres til nytt valg ved behov, eller ved neste årsmøte/beboermøte.
  - Valgte styremedlemmer fortsetter i verv til neste årsmøte.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Arvin Fard | På valg: år |
| Styremedlem: | Aleksander Waldrab | På valg: år |
| Styremedlem: | Adrian Dale | På valg: år |

**Vedtak:** Godkjent

---

**Innmeldte saker ble tatt opp til avstemning under beboermøtet som ble holdt etter gjennomgang av budsjett i årsmøtet.**

**Sak 1. Forespørsel om overtakelse av ubrukt bod-areal**

**Forslagstiller:**
Seksjonseier (og styremedlem) Aleksander Waldrab.

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Boden nede i kjelleren som ligger nummer to til venstre for hovedkranen har vært uberørt i ca. 10 år. Den er full av demonterte hyller og skap som ingen har tatt ansvar for å fjerne. Dette er uheldig med tanke på ventilasjon og brannvern.
- Aleksander Waldrab ønsker å rydde opp i denne boden og bruke det til sin egen med disse begrunningene.
- Boden til Aleksander ble redusert for å lage tilgang til hovedkran/vannkran. Dette gikk på bekostning av plassen til Aleksander.

- Aleksander legger også frem det at han har jobbet i bakgården i mange år og bruker boden sin for å oppbevare utstyr og eiendeler på vegne av Lisakvartalet for å unngå tyveri.
- Den ekstra plassen i boden vil gjøre at han kan fortsette å oppbevare utstyr som vil bidra til felleskapets interesser.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Forslagsstiller foreslår at han kan overta bod-areal og tar ansvar for å rydde ut avfallet som nå er oppbevart der.

**Styrets vurdering:**
På grunn av mye flytting av boder i loft, gang og kjeller har boden blir neglisjert. Aleksander skal rydde opp og kaste det som er lagt igjen. Boden vil komme til god nytte for beboer og bakgården.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret er grunnleggende enige i det fremstilte forslaget. Saken tas opp til avstemning i beboermøte.

**Endringsforslag/ benkeforslag:**

**Vedtak:**
Godkjent/Vedtatt med 4 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

**Sak 2. Restaurering av vinduer mot gang ved hjelp av støtteordninger**

**Forslagstiller:**
Seksjonseier Mona Bentzen

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Det er ønske om å undersøke muligheter for å søke støtte for restaurering av vinduene som er i gangen. Sist gang det ble leid inn malere for restaurering av vinduskarmene ble det malt igjen. Noe av skaden ble avverget da seksjonseier Mona Bentzen reagerte raskt og åpnet dem. Det er også lagt fram i saken at det kan være muligheter for å spare på varmen om vi legger inne nye vinduer.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak.

**Styrets vurdering:**
Ingen valg blir tatt før det blir en oppklaring av hvor mye utgiften blir. Befaring må gjennomføres først.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak/benkeforslag:**
Styret er åpen for å undersøke mulighetene for restaurering. Styret foreslår at man kan undersøke muligheter for restaurering (kost) og alternativer for bistand/støtte til restaureringsprosjekt. Planlegges som en del av årets aktivitetshjul, men kan ikke prioriteres i eksisterende budsjett for 2025.

**Vedtak:**
Ingen avstemming for forslag.

**Sak 3. Vedlikehold bygningsfasade.**

**Forslagstiller:**
Seksjonseier Mona Bentzen

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Fasaden har vært et langvarig problem. Det har tidligere blitt gjort flere runder med oppussing både foran og bak på fasadene med varierte resultater. Det ser til at jobben på fasaden bak ikke har vært vellykket denne gangen heller. Det er et ønske om å se om det er mulig å få utført reparasjon på garantien / reklamere på utført arbeid.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak.

**Styrets vurdering:**
Styret må finne dokumenter i arkivet som kan spores tilbake til en entreprenør/et selskap som utførte fasadearbeidet for å se om det er mulig å rette en garantisak. Det kan også gjøres et generelt søk for å få en indikasjon av hva rimelig garantitid på utført arbeid er. Deretter kan det vurderes om det er nødvendig, og økonomisk forsvarlig, å gjennomføre vedlikehold av fasaden i inneværende år.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret skal gjennomgå arkivert dokumentasjon for å se om det finnes informasjon om garantitid og/eller ansvarlig entreprenør i Sameiets «arkiv» (gamle papirer, kontrakter, og annet materiell).

**Endringsforslag/ benkeforslag:**

**Vedtak:**
Ikke stemt over. Registreres som et aksjonspunkt og føres videre av Styret.

**Sak 4. Vedlikehold av trappegang**

**Forslagstiller:**
Seksjonseier Mona Bentzen

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Trappeoppgangen viser tegn til slitasje. Det er mange riper og dype søkk i trappeoppgangen på grunn av flytting og generell bruk. Det er ønsket at det gjøres tiltak for å forbedre og forskjønne fellesarealet.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak.

**Styrets vurdering:**
Styret er enig i seksjonseier forslag og foreslår at det gjennomføres dugnad hvor vasking, sparkling, og maling av trappeoppgang vil bli satt på agendaen. Det vil bli en klar forbedring.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**
Styret aksepterer forslaget, men tilføyer at en slik gammel (og smal) trappegang naturligvis vill bli utsatt for mye slitasje ved vanlig bruk, og er vanskelig å unngå. Forebyggende tiltak vurderes derfor ikke som en del av dette tiltaket. Datoer foreslått for dugnad: 10. og 17. August 2025. Beboere varsles.

**Vedtak:**
Godkjent/Vedtatt med 4 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

**Sak 5. Oppdatering av henvisninger til lovtekst i Sameiets vedtekter.**

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
I sameiets vedtekter henvises det i dag til utdatert lovtekst i seksjon om eieransvar/vedlikeholdsansvar. For å unngå uklarheter legges det frem et forslag om å oppdatere vedtektene slik at det refereres til oppdatert lovtekst.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Oppdatere henvisning i vedtektene.

**Vedtak:**
Godkjent/Vedtatt med 4 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

**Sak 6. Opprydning og vedlikehold av fellesområder.**

**Forslagstiller:**
Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**
Det er ønske om å gjøre en opprydning av henstilte gjenstander i fellesområder, spesifikt kjeller og loft.

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**
Styret foreslår å gjøre en opprydning. Foreslår å bestille avfallshåndteringssekker (iSekk). Samtlige styremedlemmer melder seg frivillig til å holde i opprydningen. Beboere blir bedt om å fjerne gjenstander, eller plassere dem nede ved utgangsparti i tide til opprydning slik at de frivillige kan bære det ut til avfallssekkene uten for mye bry.
Sykler i sykkelbod blir markerte og bebeore blir varslet om opprydning. Etter rimelig tid (tid vil bli varslet rimelig tid i forkant) vil sykler som fortatt er merket bli solgt og/eller donert til lokal institusjon (sykkelverksted i nærområdet).
Overskudd fra salg vil bli ført til Sameiets konto.
Beboere varsles også om korrekt oppbevaring av gjenstander i fellesområder (mht. brannvern).

**Vedtak:**
Godkjent/Vedtatt med 4 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

ARVIN FARD

**Protokollvitne:**

ALEKSANDER WALDRAB

Vedtekter for Sameiet Herslebsgate 10

Sist endret 22.mars 2012

## KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

### §1-1 Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Herslebsgate 10. Sameiet består av 9 boligseksjoner av eiendommen gnr. 229, bnr. 35 i Oslo kommune.

Sameiet er fordelt med:
1 seksjon på 52 andeler
1 seksjon på 43 andeler
2 seksjon på 56 andeler
2 seksjon på 64 andeler
1 seksjon på 76 andeler
1 seksjon på 44 andeler
1 seksjon på 50 andeler
Tilsammen 9 seksjoner med 505 andeler

### §1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

## KAP. 2 Råderett

### §2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere nødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

### §2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon herunder rett til overdragelse, utleie og pansettelse, se dog §2-4

### §2-3 Melding om eierskifte og leietakere

Erhverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må skriftlig meldes til forretningsfører.

Seksjonseier plikter å informere skriftlig til styreleder hvem som eier og til enhver tid leier seksjoner i sameiet. Utleier må melde skriftlig til leder hvem som bebor/leier leiligheten og oppgi telefonnummer.

Eier må gjøre leietaker og ny eier kjent med vedtektene og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

### §2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folkegrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens §25

## KAP. 3 SAMEIERMØTET

### §3-1 Ordinært sameiemøte – mandat og inkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtete, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

### §3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som tilsammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

**§3-3 Stemmerett – Fullmakt**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fulimakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

**§3-4 Oppgaver og arbeidsform**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse av styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutning av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§3-5 Stemmeregler – ugildhet**

Med mindre annet bestemmes i Lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken med loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd annet punktum i Lov om eierseksjoner.
g) tiltak som som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
h) endring av vedtekene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

**KAP 4. STYRET M.V.**

**§4-1 Styrets samensetning**

Sameiet skal ha et styre.Styret velges av og blant sameierne, deres ektefeller og myndige barn, som tilhører husstanden. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Et av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

**§4-2 Styrets virksomhet**

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravært av styrets nestleder. Styres skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets lder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret ska føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**§4-3 Stemmerett – ugildhet**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk sæinteresse i.

**KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER**

**§5-1 Fellesutgifter**

Uigfter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal betale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonslovens §26

**§5-2 Innvendig vedlikehold og endringer**

Den enkelte sameier skal holde bruksretten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, på vedkommendes regning.

**§5-3 Vedlikehold av fellesarealer**

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar

**§5-4 Vedlikeholdsfond**

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

**§5-5 Husordensregler**

Sameiet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

**§5-6 Kommunikasjon**

Korrespondanse kan skje elektronisk via E-post.

**§5-7 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålege vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §26

**§5-8 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven.

**§5-9 Eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

**HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HERSLEBSGATE 10**

**VEEDTATT I SAMEIERMØTE DEN 9. APRIL 2013**

**1§ Beboernes plikt**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gi adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

**2§ Fellesareal**

Inngangs-, lofts- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

Trappeoppgang må holdes fri for gjenstander som kan være i veien for andre seksjonseiere. Det er ikke lov å sette fra seg gjenstander i sameiets portrom eller fellesarealer i kjeller- og loftsbod.

Sameiets fellesutgifter dekker ikke trappevask. Hver seksjon betaler inn et depositum som tilbakebetales året etter dersom trappevasken er oppfylt. En godkjent trappevask frigjør en del av depositumet. Hver beboer vasker trapp ned til etg under hver 4. uke ihht oppsatt vaskeliste.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. På grunn av oppgangenes utseende må leilighetens entrédør enten være den opprinnelige eller skiftes til en liknende, dør. Se for øvrig dører i 2. og 3. etg.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekksanlegg.

**3§ Boder i loft, gang og kjeller**

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

**4§ Indre orden**

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

**5§ Husdyrhold**

Styret kan etter søknad gi tillatelse til dyrehold. Styret må forespørre de øvrige sameierne/beboerne om dyreholdet er til ulempe for noen.

Selv om én eller flere sameiere/beboere i oppgangen ikke gir samtykke kan den som søker få tillatelse til å holde husdyr, dersom de andre sameierne ikke kan påvise noen konkret ulempe med dyreholdet. Det er ikke nok at de ikke liker husdyr.

Dyreholdet må ikke være til unødvendig sjenanse for sameiets beboere.

Hvis reglene ikke overholdes kan styret forlange dyret fjernet.

**6§ Nattero**

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23 og kl 07 på hverdager, og mellom klokken 24 og 08 i helgene. I dette tidsrommet må alle vise omtanke, og lydnivå på TV, anlegg etc må reguleres slik at man ikke sjenerer naboene.

Ved større selskapeligheter som varer utover 23 (24 i helger), skal naboer varsles på forhånd med oppslag i inngangspartiet.

Oppussingsarbeider skal varsles styret i forveien, og det skal også varsles ved oppslag ved inngangsparti og kan skje mellom 08 og 22 i hverdagene og 10 og 20 på lørdager og søndager.

**7§ Utleie**

VARSLING: Ved utleie av hele eller deler av sin seksjon har utleieren plikt til følgende: Før innflytting av leietaker(e) finner sted skal styret har skriftlig beskjed om:

- Fullt navn
- Mobilnr
- E-post
- Leieforholdets varighet

Utleier skal også sørge for at leietaker setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler og HMS plan, og at tilstrekkelig antall av disse overleveres.

Utleieren har plikt til å påse at husordensreglene overholdes og er direkte ansvarlig overfor sameiet dersom overtredelser finner sted.

**8§ Utfyllende husordensregler**

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret

**9§ Overtredelser av husordensregler**

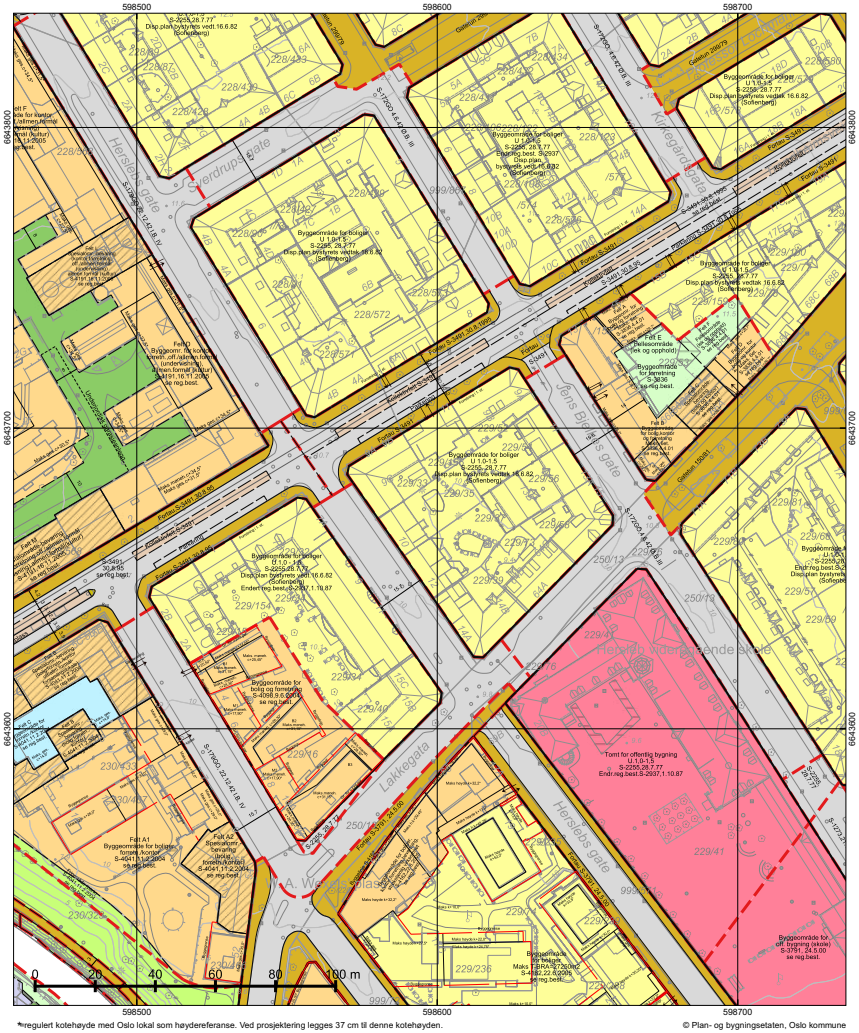
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

**10§ Styrets adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145822/ 86515757
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: HERSLEBS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/35

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

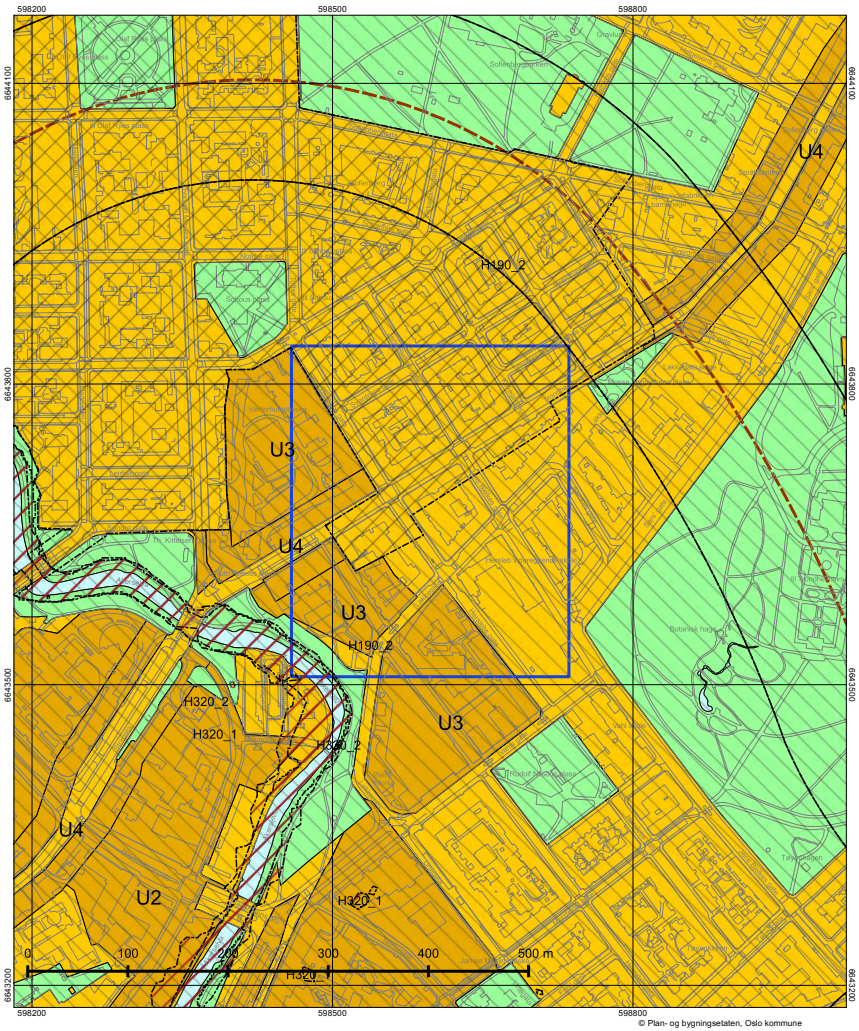
Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 145822/ 86515757
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: HERSLEBS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/35

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145822/86515757
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
HERSLEBS GATE 10

Dato: 21.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515757
8649286

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20250721 for HERSLEBS GATE 10.

**GNR. 229 BNR. 35**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1892.

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

**491 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

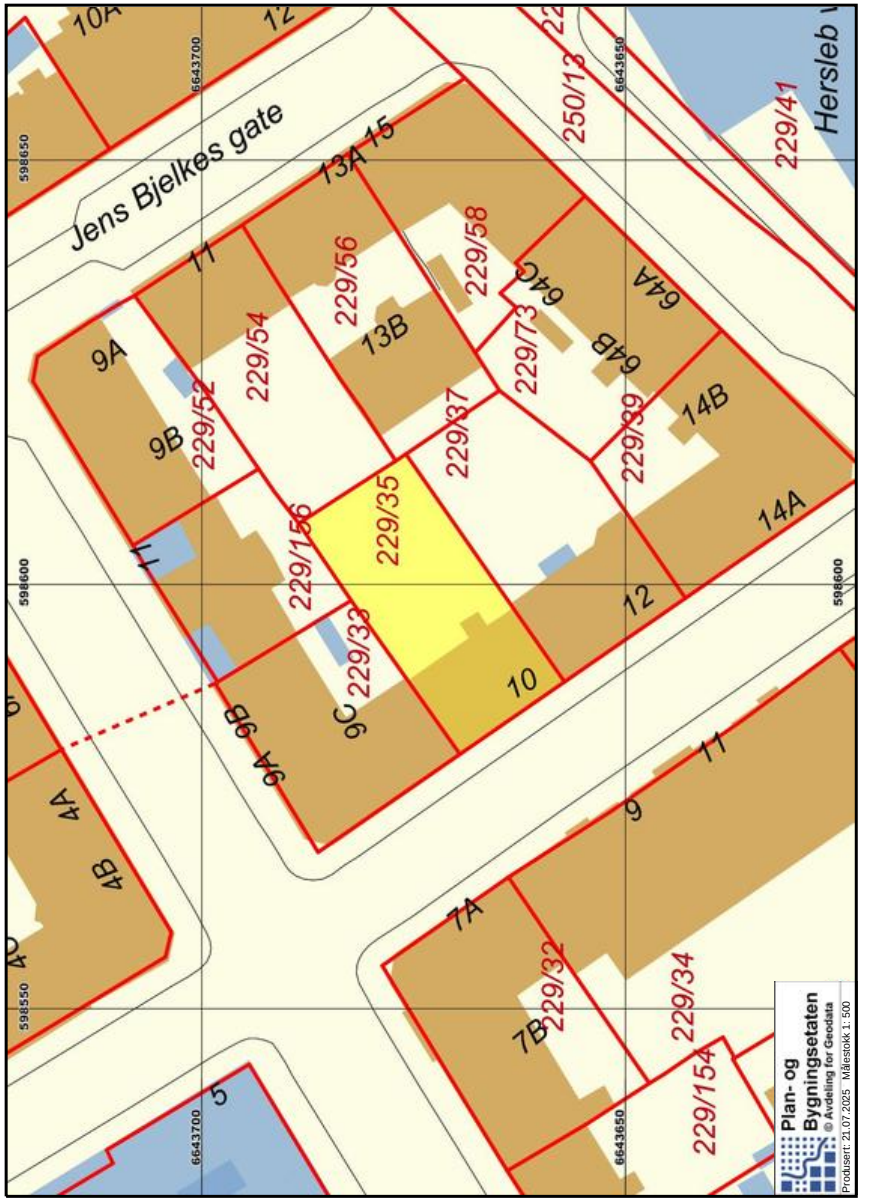
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

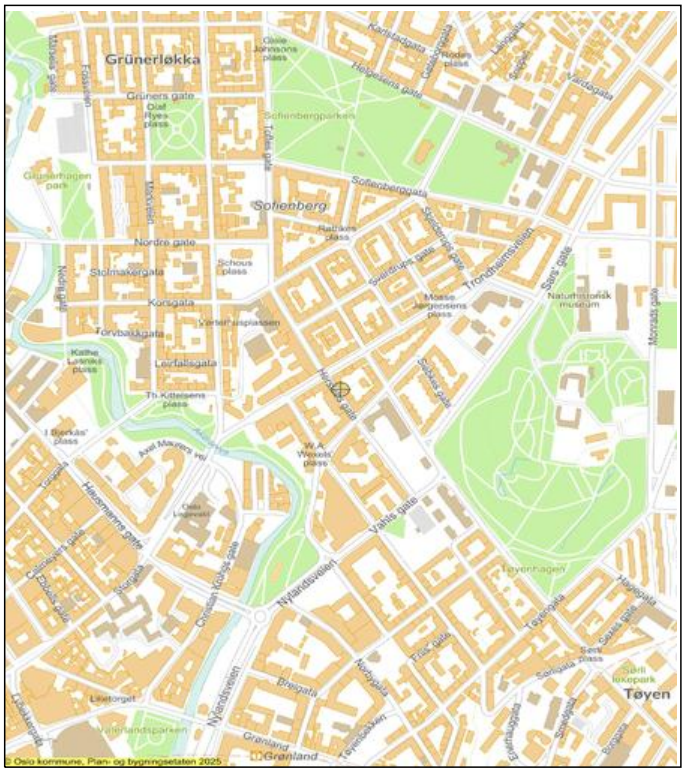
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



# Oversiktskart

Adr.: Herslebs gate 10 **Bydel** : GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 229 / 35 **Skolekrets (2020/2021):** Vahl




Dato: 21.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

# S-179GO

Reguleringsplan. Indre bydeler IV og Grunerløkka (NB.Unntak)

**Vedtaksdato:** 22.12.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 194200540

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** V20090, 15179, 12175, 19479, 6182, V230458, V240981, V190192, V120105, V070906, V070905N2, V050900

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Indre bydelsplan IV og Grunerløkka (NB Unntak)

*Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.*

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-37 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-37 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-37 | 26/2-42 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-38 | 20/6-40 | 17/10-40 | V B I |
| 177 | 27/9-38 | 16/10-42 | 22/12-42 | Grunerl. |
| | | 23/5-47 | 26/9-47 | |
| 178 | 10/1-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | Ø B III |
| 179 | 2/5-39 | 30/10-46 | 17/7-47 | Ø B II |
| 181 | 10/10-39 | 5/2-42 | 4/6-42 | N B II |
| 182A | 28/11-39 | 5/12-46 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-40 | 24/9-42 | 6/11-42 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-40 | 14/12-51 | 22/7-52 | Ø B I |
| 188 | 6/5-41 | 22/2-42 | 6/11-42 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9





Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -





Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

G. D. J.-No. 61/92
3 Bilag

635/92 733/92 796/92 836/92

Anmeldelse
2 Tegninger
1 Tegning

# Expeditions-Dokument

angaaende Laaningshus.

paa Matr.-No. St Hanshaugsgade

Indleveret 7 April 1892. Attesteret 30. 5. 92

104/92.

Overensstemmende med Opmaalingsskitsen til Erklæring
Christiania 7 April 1892
D. Lange

133/92.

Tomtens Grændsemaal er indskrevet med blaat paa 1ste Etages Plan. Intet at bemærke ~~for Regjeringens Vedkommende~~
p. u. v.
Theodor Gallus.

Overensstemmende med Skitsen kan mine ikke i indtrinen anbefale, hvorved intet vides at bemærke - til approbation.
Christiania 22 April 1892
D. Lange

100/92.

Inntil af Trinnet er ifølge Lovens § 63 til max indrettes i Overensstemmelse med Regjeringens § 63. Trinnet maa plaaces paa et saadant Sted. Ventilationsgitrene maa ikke skjæres.
Christiania d. 23de April 1892
[illegible]

Kvitteres for at Privatregjeringen kan blive foranlediget. Overensstemmelse med de af Stadsgartneren fremsatte Regjæring
Christiania 25 April 1892
Gj Bull

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Boligplan AS
9470 GRATANGEN

Dato: 14 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200301565-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siri Vinorum | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HERSLEBS GATE 10 | Eiendom: | 229/35/0/0 |
| Tiltakshaver: | Boligplan AS | Adresse: | , 9470 GRATANGEN |
| Søker: | Boligplan AS | Adresse: | , 9470 GRATANGEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## FERDIGATTEST - HERSLEBS GATE 10

Jfr. Plan- og bygningslovens § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

for Sigmund Omang
avdelingsleder

Siri Vinorum
Siri Vinorum
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

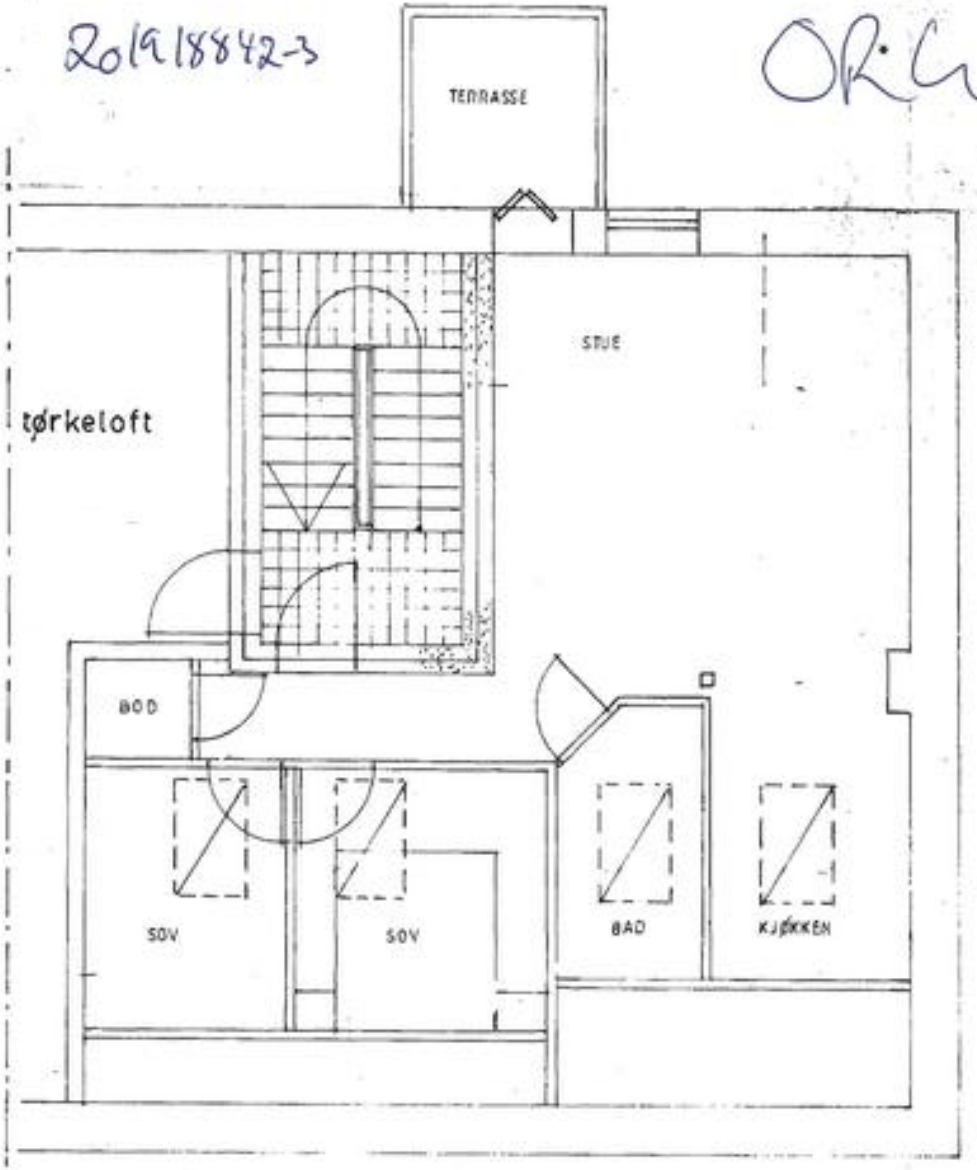
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

2019 18842-3

ORiginal Tegning
godkjent utbygging

E7




8

| TEGN.NR: | rev. 5.5.03 |
|---|---|
| | |
| | |

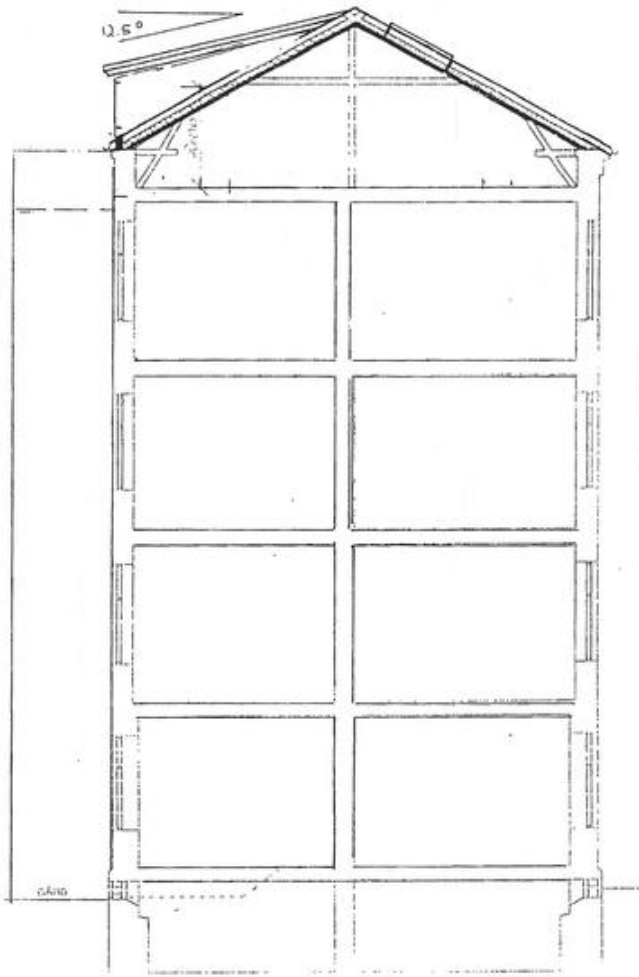
| utbedring av Herslebsgt.10<br>PLAN LOFTSLEILIGHET | mål. 1:50<br>dato. 6.3.02<br>sign. |
|---|---|


AGNAR KALSETH

INTERIØRARKITEKT MNIL
9470 GRATANGEN Tlf. 77 02 02 46 Mobil 901 98 968 Privat 77 02 03 52 Fax 77 02 03 93

ORGINAL

E3




9

REVIDERT 5.5-03

AS BOLIGPLAN

UTBEDRING AV HERSLEBS GATE 10

SNITT M 1:100

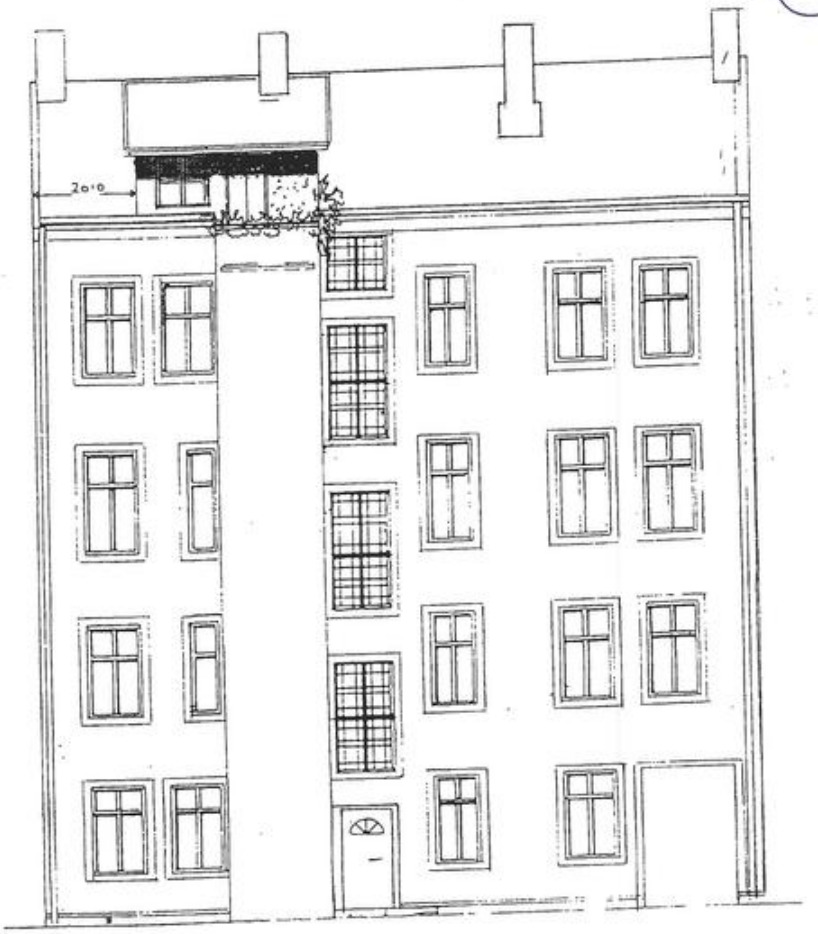
Munkedammen Arkitektkontor

SAKSBEHANDLER

07

ORGINAL

E4



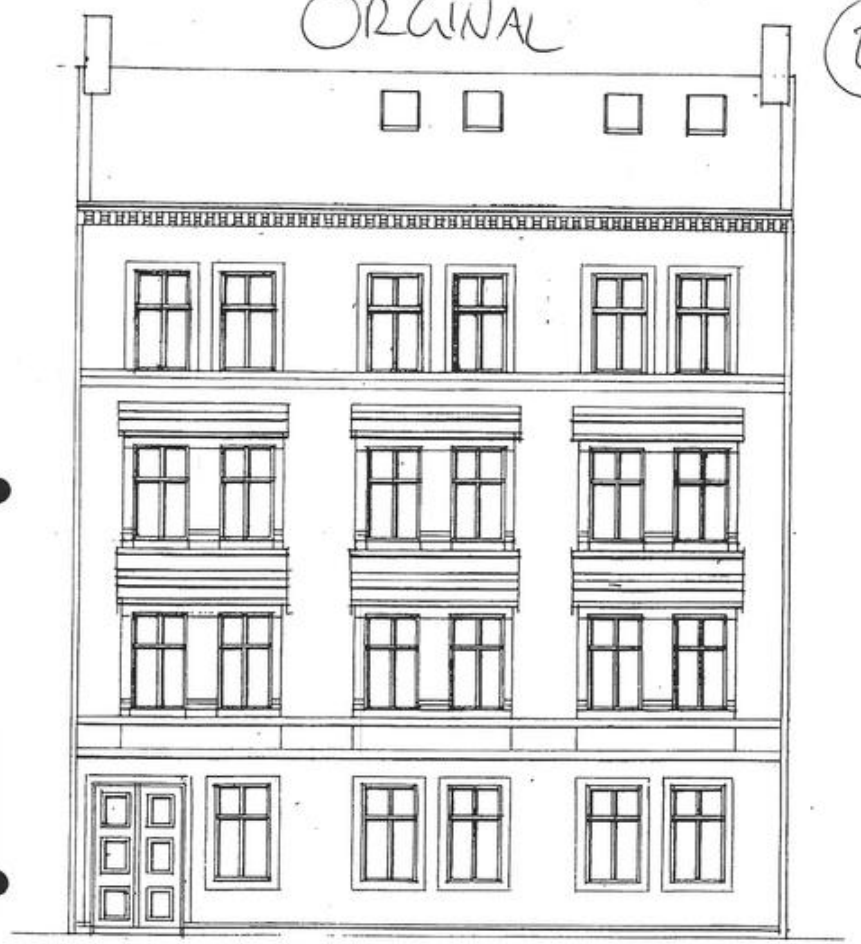

FASADE MOT BAKGÅRD

REVIDERT 5.5-03 K

11

ORGINAL

E5



FASADE MOT HERSLEBSGT.

REVIDERT 5-5-03 kc

10

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Oslovegen 476
2100 SKARNES

Kopi til:
PATRIK TOMAS CZAJKOWSKI, HERSLEBS GATE 10, 0561 OSLO

Dato: 22.05.2020

Deres ref.: Thor Rosanoff Vår ref.: 201918842-17 Saksbeh.: Belin Fatahi Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HERSLEBS GATE 10 | Eiendom: | 229/35/0/0 |
| Tiltakshaver: | PATRIK TOMAS CZAJKOWSKI | Adresse: | HERSLEBS GATE 10, 0561 OSLO |
| Søker: | OSLO BYGGMESTER SERVICE AS | Adresse: | Oslovegen 476, 2100 SKARNES |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest – Herslebs gate 10

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel i Herslebs gate 10, leilighet H0501, mottatt 20.05.2020.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918842 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan loft | | 12.12.2019 | 5/8 |

## Klagefristen er tre uker

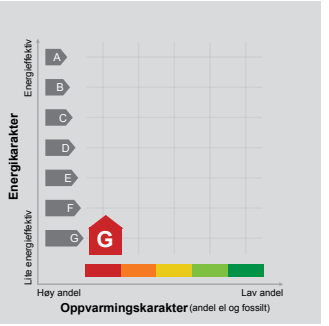
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Herslebs gate 10 |
| Postnummer | 0561 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 229 |
| Bruksnummer | 35 |
| Seksjonsnummer | 9 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80580177 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-147212 |
| Dato | 21.07.2025 |




**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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## 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)

**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Tetting av luftlekkasjer**

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** | 1892 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 47 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 14-0450/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Herslebs gate 10 0561 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 229, bnr 35, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no