

Herslebs gate 2F



Velkommen til

Herslebs gate 2F



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Grünerløkka

Stilsikker og moderne 3-roms toppleilighet med privat takterrasse - GUA på 75 kvm. - Standard fra 2014/15 - Sentralt

Prisantydning	6 400 000,-
Fellesgjeld	30 079,-
Omkostninger	162 130,-
Totalpris	6 592 209,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 734,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895

Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stilsikker og moderne 3-roms toppleilighet fra 2014/15. Leiligheten holder høy standard, og fremstår som gjennomført og tidsriktig.

- Leiligheten ligger i en klassisk hjørnegård med umiddelbar nærhet til Grünerløkkas yrende folkeliv, særpregede servicetilbud og god tilknytning til offentlig transport. Fra leiligheten er det kort vei til populære Botanisk hage, Vulkan, Akerselva og sentrum.

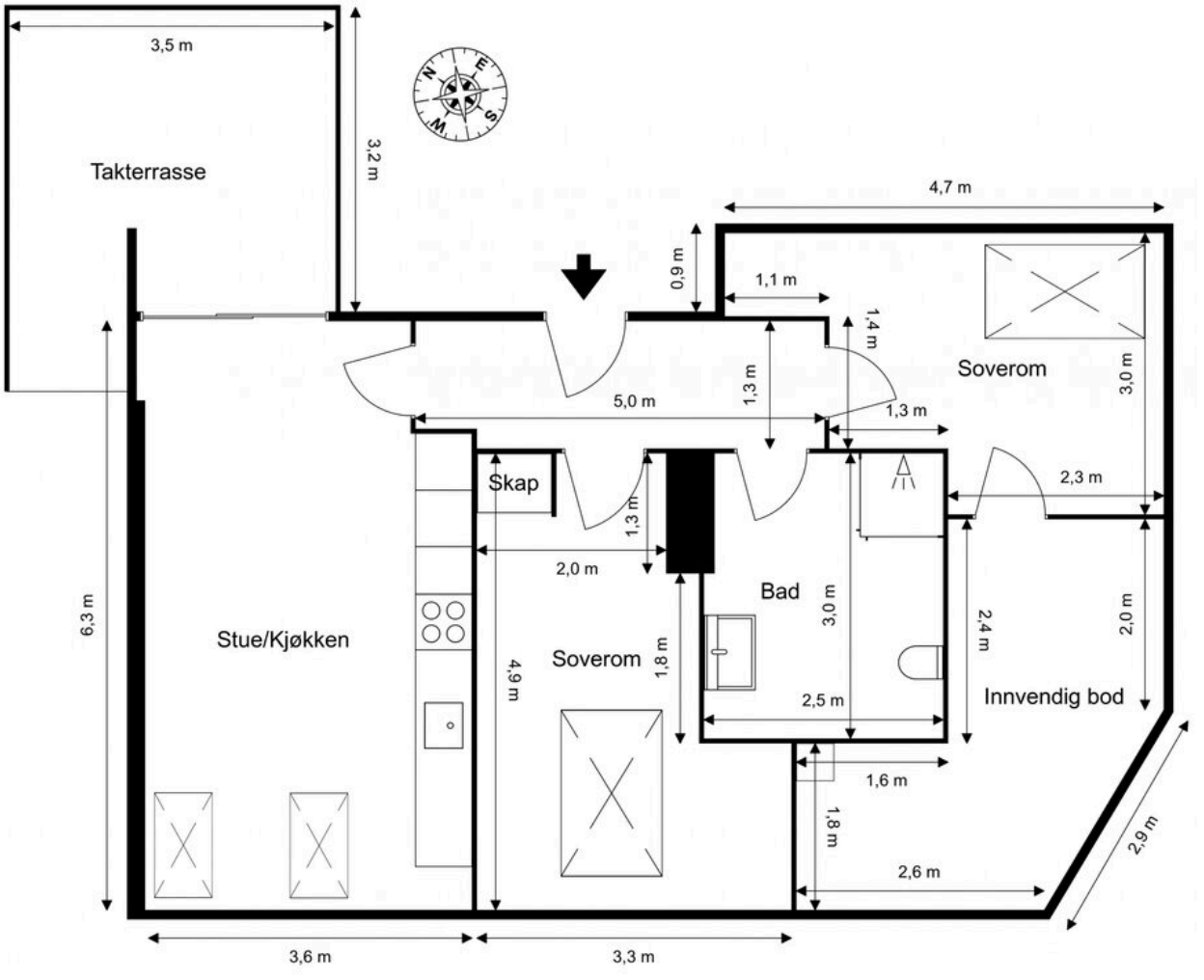
- Privat og skjermet takterrasse på hele 11 kvm.
- Gulvareal på 75 kvm.
- Stilrene farge- og materialvalg
- Takhøyden oppmålt til 3,53 meter på det høyeste
- Store vindusflater og gjennomgående planløsning
- Kvik-kjøkken
- Synlige takbjelker
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Godt med lagringsplass i stor innvendig bod/walk-in og kjellerbod
- Bakgård med sittegrupper og sykkelparkering

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	8 kvm

Herslebs gate 2F

Loft



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
















MUNCH









Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0471/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Herslebs gate 2F, 0561 OSLO
Gnr 228, bnr 428, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Maren Ytterdal Krogsrud

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
30 079,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 430 079,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
160 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 592 209,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 604 909,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom, walk-in/bod og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8 kvm. Boden er merket "8".

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt førsteinntrykk. I gangen kan det enkelt innredes med både knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilfullt Kvik-kjøkken fra 2014/15. Moderne innredning med mørke, glatte fronter og benkeplate i laminat. Innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp med ventilator med kullfilter. Selger informerer om at det er satt inn ny ovn og oppvaskmaskin. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging.

Leiligheten har en innbydende, lys og gjennomført stue med store vindusflater, utgang til takterrasse og generøs takhøyde. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spisebord ved kjøkkenet. Leiligheten har stilrene overflater fra 2014 med en-stavs eikeparkett med behagelig varme og veggene er malt i lyse, behagelige fargetoner som underbygger den gode romfølelsen. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. På det høyeste er himlingen oppmålt til 3,53 meter og det er godt lysinnslipp via store vindusflater. Dette kombinert med den gjennomgående romløsningen sikrer en behagelig og luftig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en nordøstvendt takterrasse på 11 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplantning. Det er en bod på terrassen på ca. 2 kvm. Terrassen fører til en felles gang/rømningsvei. Her kan du nyte lange, solrike sommerdager uten innsyn eller sjenerende gjenboere. Det er varmelampe og belysning.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet har direkte adkomst til innvendig bod som sikrer godt med ekstra lagringsplass. Her er det plass til både kommoder og garderobeoppheng. Boden er utstyrt med ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder og rørfordelingsskap. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til dobbeltseng, skrivepult og skap/kommode. Begge rommene har store takvinduer som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Delikat bad fra 2014/15 med tidsriktige farge- og materialvalg. Det er flislagte overflater, rullestein i dusjsonen, gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og innfelt blandebatteri med dobbelt dusjhode, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer og hvit servant. Rommet har mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett og flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: malt overflate på veggene og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. På det høyeste er takhøyden oppmålt til 3,53 meter.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjøpte leiligheten nybygd av Bonum. Leiligheten var tidligere råloft.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum - Hele badet ble bygd nytt i 2015.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum: Rørleggerarbeid - Nexus, Elektriske - Nexus

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: Oppgang ble pusset opp i 2024 av Flotte Bygårder AS. Oppgang, boder, fasade og tak ble pusset opp i 2014/2015 av Bonum. Ved salg av råloft ble pengene brukt til å pusse opp gården.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: nei, ikke som jeg vet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum: Elektriske - Nexus. Har også montert overspenningsvern og fikset jordfeil. Dette ble gjort av Elmesteren.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder og aqua alarm- FAGERLI RØR og Kampen installasjon, år 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum 2014/2015.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malt balkong, stue, gang og begge soverom.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret vurder, men det er ikke gjort.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i en flis, fjernkontroll til radio har litt dårlig kontakt, soppskader i fug(fjernet før visning) og sluket må renses jevnlig.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det er fukt i kjeller, men er satt inn vifte. Styret vurder å gjøre flere tiltak.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Bare normal slitasje ettersom det er et gammelt bygg.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ja, jordfeil. Ble utbedret av ELMESTEREN i 2022.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er noen små sprekker noen steder i overgangen mellom tak og vegg i leiligheten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Se tidligere punkt ang. varmtvannsbereder. Det har også vært tett avløp på kjøkken og bad.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært gnagere i kjeller pga et hull i en vegg. Dette har ikke vært observert etter at hullet ble tettet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Eierbrøken var feil, men er nå rettet opp i.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2015 - takstrapport

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? 2015 - takstrapporten

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?
Ja
Beskriv: Det har blitt gjort en reseksjonering i 2025 etter en feil fra 2015.

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
Eventuell kommentar: Jeg har personlig ikke hatt noe problemer med naboene og har heller aldri hatt problemer med støy. Gjennom styrearbeid vet jeg likevel at noen i de eldre leilighetene/orginale leilightene (i lavere etasjer) har opplevd noe feststøy.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er ikke snakk om noe ytterligere vedlikeholdsarbeid som kommer til å øke felleskostnadene, men det har vært en reseksjoneringssak som snart er ferdig. Når den er ferdigstilt vil felleskostnadene justere etter den nye brøken. Dette vil ikke ha stor endring på fellesutgiftene for denne enheten, men den vil øke med noen kroner. Sameiet har også et lån for oppussing av trappeoppganger. Når dette er innfridd vil fellesutgiftene gå ned, men mest sannsynlig vil felleskostnadene ha en vanlig årlig justering.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et valmtak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:

- Det er etablert en nordøstvendt takterrass.
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
- Innvendig dører med 1-speils malt overflater.
- Loftet ble innredet i perioden 2014/2015.
- Sikringsskapet er montert i felles gang.
- Varmtvannsbereder fra 2024 på 194 liter er plassert på gulv.
- Ventilasjonsaggregatet er montert i boden.
- Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning som sørger for et godt inneklima med jevn temperatur.

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:

- Etasjeskille:
Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Det registreres rystelser i etasjeskille, dette er ikke unormalt for eldre bygg.
Ved enkel nivellering av stue\kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

- Vannledninger:
Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Det registreres fuktsvelling og malingsavskalling i bunn på dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv. Det er påvist fliser med sprekker.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Oppsummering av sanitærutstyr:
Toalettsetet sitter løst.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt

tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme på badet og i kjøkken/stue.
- Panelovner.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 556 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 734,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, trappevask, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 4 539,-

Internett: 195,-

Det har vært en reseksjoneringssak i sameiet som snart er ferdig. Når den er ferdigstilt vil felleskostnadene justere etter den nye brøken. Dette vil ikke ha stor endring på fellesutgiftene for denne enheten, men den vil øke med noen kroner.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 243 406,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 973 623,- 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.

Sameiet Herslebs Gate 2, orgnr. 982 973 716

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 30 079,-pr. 01.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208408704
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 680 000,00
Innfrielsesdato: 30.08.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfrihet til og med juli 2028

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208408704
Restsaldo: 30 079,00
Kapitalkostnader: 181,45

Avdragsfrihet opphører i juli 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

Fellesformue

Kr 10 911,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 606 542,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 331 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84605086

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 490 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nedre Grünerløkka er et område i rivende utvikling. Her bor du supersentralt, bare minutter unna indre bykjerne. Herslebs gate ligger sentralt plassert på nedre Grünerløkka med gangavstand til sentrum, Tøyen, Grønland og Torshov. Det er få minutters gange til hjertet av Grünerløkka med et yrende og rikt kulturliv. Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo, og kan by på en rekke spennende kaféer og restauranter, samt et pulserende uteliv. Utenfor døren finner du dessuten flere av løkkas mest populære spisesteder som italienske Trattoria Popolare, tapasbaren Delicatessen, asiatisk streetfood på Südøst og utmerket fransk mat på Le Benjamin. Schouskjelleren Mikrobryggeri og cocktailbarene Nedre Løkka og Bettola ligger også en liten spasertur unna. Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen med blant annet et spennende utvalg av unike råvarer. Med små nisjebutikker innenfor design og vintage, er også bydelen perfekt for den shoppingglade.

Vakre Botanisk hage er nærmeste nabo til leiligheten og i nærområdet finner man flere av byens andre flotte parker. Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Birkelunden og Cubaparken ligger også like i nærheten, her er det yrende liv med flere lekeapparater, loppemarked og sosiale sammenkomster. Akerselva byr på flotte turmuligheter. Her kan du følge elven fra Vaterland på Grønland og opp til Maridalsvannet. Turen tar ca. to timer og det er flere muligheter for å ta en kaffepause eller en matbit underveis. For den treningsglade finnes det flere treningssenter i nærheten som SATS, EVO Fitness, Fitness 24seven og klatresenter på Vulkan. Det er flere muligheter for å spille blant annet fotball, basketball og volleyball i nærområdet.

Dagligvarehandelen kan du gjøre på Kiwi som ligger rett rundt hjørnet, Rema 1000 i Lakkegata eller Coop Extra i Trondheimsveien. Det finnes også flere gode grønnsakhandler og slakterbutikker i området som byr på mat fra flere verdensdeler og kjøtt med høy kvalitet.

Når det gjelder muligheter for å komme seg rundt med kollektivtrafikk er området sjeldent godt plassert. Et kvarter til fots vil ta deg helt inn på sporene på Oslo Sentralstasjon. Busstasjonen er enda nærmere, og både t-bane, trikk og lokalbuss ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896.

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.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Herslebs gate 2J - bruksendring av tidligere frisørlokale til kafé. Saksnummer 202505864
Herslebs gate 2B - mulig ulovlig planløsning. Saksnummer 202507531
Trondheimsveien 4A - bruksendring. Saksnummer 202511486
Trondheimsveien 2 - oppgradering, ombygging og fasadeendringer - Bygg M. Saksnummer 202507612
Trondheimsveien 2 - bruksendring fra bryggeri til restaurant og fasadeendring. Saksnummer 202504561
Trondheimsveien 8 - oppføring av 5 balkonger mot bakgården. Saksnummer 202503950
Trondheimsveien 10 - Bruksendring av butikklokale til serveringssted. Saksnummer 202003412
Jens Bjelkes gate 1 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202317025
Rathkes gate 5 - Utskifting av vinduer. Saksnummer 202317026
Rathkes gate 3 - Bytte vinduer og dører. Saksnummer 202450114

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/428/26:
11.06.1895 - Dokumentnr: 992986 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1939 - Dokumentnr: 402404 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1965 - Dokumentnr: 515686 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:428 Snr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2025 - Dokumentnr: 1184923 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.09.2015 - Dokumentnr: 839391 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 203/298
Ny seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/298

30.09.2025 - Dokumentnr: 1163012 - Reseksjonering
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/1171
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 240,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Kunderabatt god kunde) kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Herslebs gate 2F

Herslebs gate 2F

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 384 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**4 min**
437 elever, 22 klasser	0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**6 min**
199 elever, 13 klasser	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
538 elever, 22 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**8 min**
429 elever, 30 klasser	0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**5 min**
104 elever, 8 klasser	2.1 km
Hersleb videregående skole	**3 min**
Elvebakken videregående skole	**8 min**
576 elever	0.6 km

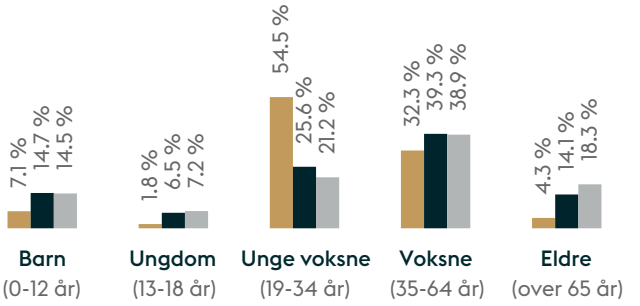
Offentlig transport

Herslebs gate	**1 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km
Heimdalsgata	**3 min**
Linje 17	0.3 km
Grønland	**13 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.3 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

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

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Herslebs gate 2 F
0561 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1895
BRA: 65 m^2
BRA-i: 55 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	4	0	1

Supertakst
GNR: 228 BNR: 428 SNR: 26

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Herslebs gate 2 F
0561 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36528

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Det registreres rystelser i etasjeskille, dette er ikke unormalt for eldre bygg.

Ved enkel nivellering av stue\kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov.

Vannledninger

Oppsummering

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet.

Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres sprutdeksel i fordelerskapet. Dette for å sikre at vannet blir i fordelerskapet og føreres til sikkert rom ved en eventuell lekkasje.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres fuktsvelling og malingsavskalling i bunn på dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv. Det er påvist fliser med sprekker.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Merknad: silikonfug overgang gulv/vegg i dusjen er skiftet etter min befaring. Selger har fremlagt bilder og det registreres noe ufagmessig utførelse. Arbeid er gjort med egeninnsats.
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 23 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppbrett av membran ved terskel. Det er ikke tilfredstillende fall på gulv.
Det er fremlagt bilder av membran i forbindelse med bygging av badet. Her kan man se at membran er ført inn i døråpningen, men det er ikke mulig å se noen form for membran på befaringsdagen grunnet terskel og list. (Anbefaler ytterligere undersøkelser om membran er ført minimum 15 mm opp over topp flis.)

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Utbedring/utskifting av riss/sprekker i fuger og skadet flis bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Dørblad bør males med egnet produkt for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.

Oppsummering av sanitærutstyr

Toalettsetet sitter løst.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. (Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.)
Anbefaler å se på muligheten til å stramme toalettsetet tilstrekkelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Manglende deksel i sikringsskapet og deksel sitter løst. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er fremlagt dokumentasjon merket :
Det er fremlagt dokumentasjon merket:
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten:
- Stikkontakter, brytere/dimmere.
- Varmekabler bad og terrasse. Termostat.
- Downlights, lampepunkt.
- Komfyrvakt.
- Nytt sikringsskap inkl kurser.
- Hovedsikring/OV med Kwh måler i kjeller.

Datert 10.03.2015.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
Kjøkken: Feilsøke etter jord feil. Stekeovn har jordfeil Skap: Montere overspenningsvern
Datert 2022-02-01.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
VVB termostat, klontroller strømtrekk for å utelukke varmekolbe feil.
Datert: 05.06.2024.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.10.2025	**9.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Maren Ytterdal Krogsrud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**

FIDENS



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Herslebs gate 2 F, 0561 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**428**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**26**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1895** - Det ble i 2014 søk om bruksendring av eksisterende loft til tre leilighete.r
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Kjøkken: Feilsøke etter jord feil. Stekeovn har jordfeil Skap: Montere overspenningsvern Datert 2022-02-01	Ja
2024	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: VVB termostat, klontroller strømtrekk for å utelukke varmekolbe feil. Datert: 05.06.2024	Ja
2024	Det er fremlagt faktura for montering av ny varmtvannsbereder og aqua alarm. Datert 2024.06.05.	Ja
xxxx	Selger informerer om at det er satt inn ny ovn og oppvaskmaskin. Skifte display for varmekabler på bad og balkong.	Nei
2021	Det er fremlagt dokumentasjon merket: "Sjekke jordfeil på bad og defekt termostat. Sjekke termostat for balkong." Datert 03.12.2021.	Ja
2025	Selger har skiftet silikonfug overgang gulv/vegg i dusjen. Arbeid gjort med egeninnsats etter min befaring.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	57	55	2	0	8
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**65**	**55**	**10**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	77	57	20
Totalt m²	**77**	**57**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	55	55	0	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	
Totalt m²	**55**	**55**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet, med skråtak og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Leiligheten har et gulvareal på ca 75 m². Grunnet takhøyde under 190 cm er deler av arealet ikke måleverdig.

Bod på balkongen på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e). Grunnet takhøyde under 190 cm er deler av arealet ikke måleverdig. Det er målt et gulvareal på ca 3 m².
Selger informerer om at bod på terrassen tilhører leiligheten og det er fremlagt dokumentasjon.

Kjellerbod på ca. 8 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 8.
Bod som er i kjeller oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Balkongen har et gulvareal på ca 11 m². Deler av arealet er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 190 cm. Sjakt/kanal på balkongen er medtatt i arealet. Balkongen fører til en felles gang/rømningsvei, dette arealet er ikke medtatt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en nordøstvendt takterrass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeid på balkongen etter at det ble søkt om bruksendring i 2014/2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon.
Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll.
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent. (tettesjikt er trolig fra perioden loftet ble bygget ut.)
Oppbrett av tettesjikt ved vegg og dør er ikke kontrollert pga beslag og kledningsbord.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med 1-speils malt overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke informert om arbeid på vinduer og dører etter bruksendringen i perioden 2014/2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
Ellers fremstår vinduer og dører med normal stand.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

Loftet ble innredet i perioden 2014/2015.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Det registreres enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Det registreres rystelser i etasjeskille, dette er ikke unormalt for eldre bygg.

Ved enkel nivellering av stue\kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål

Det er ikke montert peis i boligen men skorsteinen er ført gjennom leiligheten. (Mellom kontor og bad.)

Er det montert ildsted?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Ingen synlig avvik med behov behov for tiltak.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder. Enkelte bruksmerker må anses som normalt.

Kjøkken beskrivelse:
Kvik kjøkken fra 2014. Kjøkkenet har glatte fronter, glatt benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Kullfilter kombinert med mekanisk avtrekk i rommet.

Det var ikke mulig å kontrollere avtrekket fra mekanisk avtrekk. Avtrekket var montert i taket. Anbefaler kontroll av avtrekket når det er tilrettelagt for kontroll.

6.7 Lovlighet

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

Det er innhentet ferdigattest datert: 08.08.2016.
Kilde planninsyn.
"Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til tre leiligheter, mottatt 04.08.2016."

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

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,33 - 3,55 m.
Stue/kjøkken: 0,88 - 3,53 m.
Soverom 1: 0,99 - 3,55 m.
soverom 2: 0,88 - 3,55 m.
Bad: 1,78 - 2,27 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskriften.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent med arbeid på avløpsrør etter bruksendring i perioden 2014/2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent med arbeid på vannledningene etter bruksendring i perioden 2014/2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — **TG-2**

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet.

Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer som tiltenkt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres sprutdeksel i fordelerskapet. Dette for å sikre at vannet blir i fordelerskapet og føreres til sikkert rom ved en eventuell lekkasje.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon merket:
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten:
- Stikkontakter, brytere/dimmere.
- Varmekabler bad og terrasse. Termostat.
- Downlights, lampepunkt.
- Komfyrvakt.
- Nytt sikringsskap inkl kurser.
- Hovedsikring/OV med Kwh måler i kjeller.

Datert 10.03.2015.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
Kjøkken: Feilsøke etter jord feil. Stekeovn har jordfeil Skap: Montere overspenningsvern
Datert 2022-02-01

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
VVB termostat, klontroller strømtrekk for å utelukke varmekolbe feil.
Datert: 05.06.2024

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Manglende deksel i sikringsskapet og deksel sitter løst. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er fremlagt dokumentasjon merket :
Det er fremlagt dokumentasjon merket:
Nytt elektrisk anlegg i leiligheten:
- Stikkontakter, brytere/dimmere.
- Varmekabler bad og terrasse. Termostat.
- Downlights, lampepunkt.
- Komfyrvakt.
- Nytt sikringsskap inkl kurser.
- Hovedsikring/OV med Kwh måler i kjeller.

Datert 10.03.2015.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
Kjøkken: Feilsøke etter jord feil. Stekeovn har jordfeil Skap: Montere overspenningsvern
Datert 2022-02-01.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket:
VVB termostat, klontroller strømtrekk for å utelukke varmekolbe feil.
Datert: 05.06.2024.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
194 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

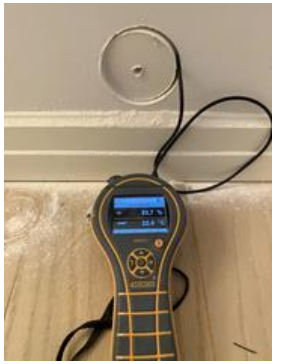
6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen service er gjennomført.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

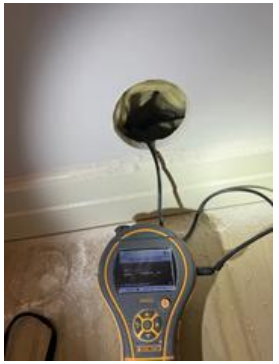
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.
Ventilasjonsaggregatet er montert i boden.

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv med rullestein i dusjen og flis på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke kjent med arbeid på badet etter at det ble søk om bruksendring i perioden 2014/2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja





Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Det registreres fuktsvelling og malingsavskalling i bunn på dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg og gulv. Det er påvist fliser med sprekker.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Merknad: silikonfug overgang gulv/vegg i dusjen er skiftet etter min befaring. Selger har fremlagt bilder og det registreres noe ufagmessig utførelse. Arbeid er gjort med egeninnsats.
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 23 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppbrett av membran ved terskel. Det er ikke tilfredstillende fall på gulv.
Det er fremlagt bilder av membran i forbindelse med bygging av badet. Her kan man se at membran er ført inn i døråpningen, men det er ikke mulig å se noen form for membran på befaringsdagen grunnet terskel og list. (Anbefaler ytterligere undersøkelser om membran er ført minimum 15 mm opp over topp flis.)

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Utbedring/utskifting av riss/sprekker i fuger og skadet flis bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Dørblad bør males med egnet produkt for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Merknad: Jordingskabel er ikke festet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med innfelt blandebatteri med dobbelt dusjhodet. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med skuffer og hvit servant. Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Toalettsetet sitter løst.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. (Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.)
Anbefaler å se på muligheten til å stramme toalettsetet tilstrekkelig.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 53,7 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Det er framlagt enkelte bilder tatt under oppføring.
Kontrollskjema for membran datert 11.05.2015.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krogsrud, Maren Ytterdal	9578-5997-4-3092669	2025-10-08 11:50:59

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
8. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0471/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herslebs gate 2F, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Maren Ytterdal Krogsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. oktober 2015

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: 84605086
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjøpte leiligheten nybygd av Bonum. Leiligheten var tidligere råloft.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum - Hele badet ble bygd nytt i 2015.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum: Rørleggerarbeid - Nexus, Elektriske - Nexus

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: Oppgang ble pusset opp i 2024 av Flotte Bygårder AS. Oppgang, boder, fasade og tak ble pusset opp i 2014/2015 av Bonum. Ved salg av råloft ble pengene brukt til å pusse opp gården.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum: Elektriske - Nexus. Har også montert overspenningsvern og fikset jordfeil. Dette ble gjort av Elmesteren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke parkering.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder og aqua alarm- FAGERLI RØR og Kampen installasjon, år 2024.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bonum 2014/2015.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg vet.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt balkong, stue, gang og begge soverom.

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret vurder, men det er ikke gjort.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i en flis, fjernkontroll til radio har litt dårlig kontakt, soppskader i fug(fjernet før visning) og sluket må renses jevnlig.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

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

Ja

Beskriv: Det er fukt i kjeller, men er satt inn vifte. Styret vurder å gjøre flere tiltak.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare normal slitasje ettersom det er et gammelt bygg.

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

Ja

Beskriv: Ja, jordfeil. Ble utbedret av ELMESTEREN i 2022.

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

Ja

Beskriv: Det er noen små sprekker noen steder i overgangen mellom tak og vegg i leiligheten.

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

Ja

Beskriv: Se tidligere punkt ang. varmtvannsbereder. Det har også vært tett avløp på kjøkken og bad.

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

Ja

Beskriv: Det har vært gnagere i kjeller pga et hull i en vegg. Dette har ikke vært observert etter at hullet ble tettet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

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

Ja

Beskriv: Eierbrøken var feil, men er nå rettet opp i.

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: 2015 - takstrapport

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? 2015 - takstrapporten

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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?

Ja

Beskriv: Det har blitt gjort en reseksjonering i 2025 etter en feil fra 2015.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.

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

Eventuell kommentar: Jeg har personlig ikke hatt noe problemer med naboene og har heller aldri hatt problemer med støy. Gjennom styrearbeid vet jeg likevel at noen i de eldre leilighetene/orginale leilightene (i lavere etasjer) har opplevd noe feststøy.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er ikke snakk om noe ytterligere vedlikeholdsarbeid som kommer til å øke felleskostnadene, men det har vært en reseksjoneringssak som snart er ferdig. Når den er ferdigstilt vil felleskostnadene justere etter den nye brøken. Dette vil ikke ha stor endring på fellesutgiftene for denne enheten, men den vil øke med noen kroner. Sameiet har også et lån for oppussing av trappeoppganger. Når dette er innfridd vil fellesutgiftene gå ned, men mest sannsynlig vil felleskostnadene ha en vanlig årlig justering.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om.

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: 5-0471/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Krogsrud, Maren Ytterdal	2025-10-08

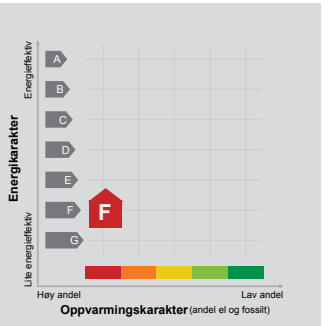
Identifikasjon

bankID Krogsrud, Maren Ytterdal

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

ENERGIATTEST

Adresse	Herslebs gate 2F
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	428
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80575971
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-176662
Dato	05.10.2025



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 8 705 kWh pr. år

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

8 705 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0471/25 . Vår ref.: 1879-1-26 Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Herslebs Gate 2
Organisasjonsnr:	982973716
Seksjonseier:	Krogsrud, Maren Ytterdal
Medeier:	Grønvold, Kristian Ludvig
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Herslebs Gate 2 F, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	228
Bnr.	428

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84605086.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.03.2023. Tidligere forretningsfører er Enqvist Eiendom. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Vedtatt låneopptak på kr 500 000,- på årsmøte 30.05.2024 Vedtatt reseksjonering med endring av eierbrøk i henhold til areal på årsmøte 30.05.2024 Ved eierskifter må ny eier signere fullmakt om reseksjonering. (gjelder fra 01.01.2025 til reseksjonering er foretatt)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208408704
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	680 000,00
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med juli 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 734,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 539,00	
Internett	195,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 137,-
Fradragsberettigede kostnader:	935,-
Annen formue:	10 911,-
Gjeld:	30 079,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208408704
Restsaldo:	30 079,00
Kapitalkostnader:	181,45

Avdragsfrihet opphører i juli 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 30 079,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret e-post: mariakathinca@hotmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1879
SAMEIET HERSLEBS GATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HERSLEBS GATE 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1879

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HERSLEBS GATE 2

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maren Ytterdal Krogsrud er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1879 Kommentarer årsregnskapet.pdf
2. 1879 Årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- George Kurian

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

- Chris Olstad Langøen
- Maren Ytterdal Krogsrud

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

- Aline Emilia Maxe

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Det ble i 2023 gjort en utskiftning av styremedlemmer, og nye og engasjerte styremedlemmer kom til. Alle styremedlemmene har bodd i gården, noe som har vært viktig for å sikre tett oppfølging av den daglige driften. Samme styresammensetning har nå sittet i to perioder, som har gjort arbeidsfordelingen og oppfølging av diverse løpende oppgaver enklere.

Det har vært avviklet færre offisielle styremøter for denne perioden sammenlignet med forrige periode, da styret har brukt mye tid til oppfølging og status på større prosjekter som reseksjoneringssaken og oppussingen av trappeoppgangene. Totalt har det vært gjennomført 6 styremøter for perioden i tillegg til hyppig dialog i felles kommunikasjonsforum. Utover dette har styret har hatt et travelt år, med mye løpende vedlikeholdsarbeid og noen andre saker som har krevd endel tid og ressurser. Årets arbeid har vært følgende:

Reseksjonering av gården
Reseksjoneringsprosjektet har vært et krevende prosjekt som har tatt mye tid for styret de siste to årene. Reseksjoneringen ble vedtatt på forrige årsmøte, men det har tatt tid å få innhentet fullmakt fra alle seksjonseiere. Like før jul mottok Obos endelig den siste fullmakten og reseksjoneringssaken ble sendt til PBE tidlig på nyåret. 28/3 kom det tilbakemelding fra PBE om at det er behov for ytterlig tilleggsdokumentasjon for en rekke punkter med frist for innsendelse 25/4. Obos har bedt om ytterligere 2 uker frist for å rekke innhenting og ferdigstillelse av nødvendig tilleggsdokumentasjon.

Vi antar at saken er i mål i løpet av sommeren. Reseksjoneringen vil resultere i korrekt fordeling av sameiets andeler, felleskostnader og lånekostnader. Ytterlig info om saken finner dere under tema “reseksjonering” på Vibbo, og saken kan også følges på PBEs hjemmeside her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202500532

Oppussing av trappeoppgangene og opprydning i det elektriske
Som vedtatt på forrige årsmøte besluttet sameiet at trappeoppgangene var modne for oppussing. Tiltaket skulle ikke bare heve det estetiske uttrykket, men også forbedre praktiske og sikkerhetsmessige forhold – blant annet rydde opp i flere elektriske ledninger som ikke var korrekt festet, og som hang løst i taket. Sameiet besluttet å finansiere prosjektet gjennom lån, fremfor engangsinnbetalinger fra den enkelte seksjonseier. Dette viste seg å være en klok beslutning, da det underveis i prosjektet ble avdekket flere skjulte mangler og feil som krevde utvidelse av arbeid – og dermed en økning i lånebeløpet.

Trappeoppgangene fikk seg et godt løft, med både nye lyskilder, sparkling og maling av tak, vegger, maling av trapp og puss og oljing av rekkverk. Det ble støpt nytt gulv i 1. etg og nye fliser ble lagt, og det elektriske ble endelig ryddet opp i. Resultatet ble et ryddigere, tryggere og mer representativt inngangsparti.

Siden trappene er malt, vil det være naturlig at malingen slites av på de mest trafikkerte områdene. For å opprettholde et pent og godt vedlikeholdt inngangsparti, er det det viktig at både beboere og styret følger med på slitasje og maler over der hvor det er nødvendig, slik at trappeoppgangene holder seg i god stand i mange år fremover.

Prosjektet tok omlag 3 måneder, med oppstart i slutten av august og ferdigstillelse i starten av november 2024.

Ytterlig informasjon som tidligere er kommunisert rundt saken finnes på Vibbo under tema “oppussing trappeoppgang”.

Matteservice i fellesareal
I regi av nyoppussede trappeoppganger var det på tide å få på plass en god avtale for levering og utskiftning av matter ved inngangspartiet. Sameiet har etablert en fast avtale med matteservice i fellesoppgangene, der matter byttes jevnlig for bedre hygiene og førsteinntrykk. Dette har lenge vært etterspurt fra renholdspersonell, og tiltaket bidrar også til mer effektiv trappevask.

Trappebod oppgang F, 1.etasje
I oppgang F, 1. etasje, ble trappeboden sanert som følge av utfordringer med skadedyr (rotter) som hadde tatt seg inn via toalettet. Det ble samtidig installert et nytt toalettlokk for å hindre rotters adgang gjennom avløpet.

Videre er det investert i en vannslange tilknyttet vasken i trappeboden og vi ser på utbedring sammen med rørlegger, slik at renholderne på sikt kan få tilgang til varmt vann. Tidligere ble kun kaldt vann fra hageslange benyttet til trappevask. Tiltaket gir bedre arbeidsforhold for renholderne og bidrar til mer effektivt og grundig renhold.

Periodisering av forsikringsutgifter
For å styrke selskapets likviditet og sikre bedre finansiell kontroll, er store periodiske utgifter som forsikring blitt omfordelt fra halvårlige til kvartalsvise betalinger. Dette gir økt forutsigbarhet og styrker styrets evne til å manøvrere seg gjennom regnskapsåret med de utgiftene som påløper.

Økning i felleskostnader
Fra 1. oktober 2024 ble felleskostnadene justert med en økning på 10 %. Justeringen var nødvendig for å møte økte kommunale avgifter, løpende drift og vedlikeholdskostnader. I takt med utviklingen vi har sett de siste årene, er det viktig å fortsette vurderingen av en jevn økning av felleskostnadene. Her vil det også være lurt å vurdere oppsparing av midler for fremtidige utgifter for sameiet.

Reparasjon av knust vindu - oppgang E
Et knust vindu i trappeoppgangen i oppgang E ble utbedret. Reparasjonen ble håndtert via sameiets forsikring.

Reparasjon ringeklokker
Det er gjennomført flere reparasjoner av dørcallinganlegget hvor enkelte beboere har opplevd manglende tilkobling til systemet. Feilene er utbedret.

Fjerning av istapper
Det ble denne vinteren kun behov for én runde med fjerning av istapper fra taket. Tiltaket er lovpålagt for å unngå bøter og ansvar ved skade. Tidligere serviceavtale ble sagt opp grunnet høy kostnad. Styret anbefaler videre vurdering av teknisk tilstand på varmekabler i takrenner, med tanke på fremtidig utskiftning – et tiltak som på sikt kan redusere behovet for akutt fjerning av snø og is på taket, og er et kostbart enkeltoppdrag.

Innbruddssikring
Etter innbrudd i kjelleren og bodene i mai 2024 ble det montert innbruddsbeslag på alle ytterdører og dørene ned til kjelleren. Kort tid etter installasjonen ble det observert tegn til et nytt innbruddsforsøk, men ingen klarte å ta seg inn i bygget. Tiltaket vurderes som effektivt og forebyggende og vi har ikke hatt flere innbruddstilfeller etter dette.

Service brannvarslingsanlegg
Årlig service på brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Elotec 5. februar 2025. Servicen inkluderte stikkprøver i utvalgte leiligheter. Det ble avdekket en feilmerking i oppgang F, 5. etasje, der leiligheter i praksis har byttet nummer på sentralen. Styret følger opp saken for å sikre korrekt registrering og optimal funksjonalitet i anlegget.

Dugnad

Det ble gjennomført vårdugnad i bakgården mandag 28. April.

På vegne av årets styre
Maria, Julie, Maren og Aline

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HERSLEBS GATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HERSLEBS GATE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FGDSE-GHMVE-FQLW7-WEESE-CFBK3-BV83M

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

Kommentarer til årsregnskapet.

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene i oktober. Dette ble gjort for å at kostnadene fra låneopptaket skulle gå i null.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppussing av trappeoppgangene og det store elektriske arbeidet som ble utført her.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at lånet ble økt grunnet ekstra utgifter ifm. støping av gulv og uforutsette ekstra kostnader med det elektriske arbeidet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Underskuddet er dekket via låneopptak.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved låneopptak på kr 680.000,- samt økning av felleskostnadene.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HERSLEBS GATE 2
ORG.NR. 982 973 716, KUNDENR. 1879

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	995 016	786 690	897 000	1 294 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**995 016**	**786 690**	**897 000**	**1 294 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-10 946	-16 283	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 580	-67 637	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-6 665	-10 938	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-787 381	-118 509	-80 000	-80 000
Forsikringer		-144 130	-121 839	-134 000	-161 000
Kommunale avgifter	8	-199 895	-183 694	-190 800	-224 000
Energi/fyring		-57 228	-67 959	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 466	-64 466	-65 000	-64 000
Andre driftskostnader	9	-170 540	-132 543	-121 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 606 111**	**-875 147**	**-843 580**	**-911 000**
DRIFTSRESULTAT		**-611 095**	**-88 457**	**53 420**	**383 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 688	14 737	0	0
Finanskostnader	11	-21 135	-425	0	-52 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 553**	**14 312**	**0**	**-52 000**
ÅRSRESULTAT		**-606 542**	**-74 145**	**53 420**	**331 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-172 841	-74 145		
Udekket tap		-433 701	0		

SAMEIET HERSLEBS GATE 2
ORG.NR. 982 973 716, KUNDENR. 1879

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 247	6 078
Driftskonto OBOS-banken		195 541	230 030
Sparekonto OBOS-banken		45 424	12 635
SUM OMLØPSMIDLER		**268 212**	**248 743**
SUM EIENDELER		**268 212**	**248 743**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	172 841
Udekket tap	12	-433 701	0
SUM EGENKAPITAL		**-433 701**	**172 841**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	680 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**680 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 347	22 978
Leverandørgjeld		4 284	52 925
Påløpte renter		282	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 913**	**75 903**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**268 212**	**248 743**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Sameiet Herslebs Gate 2

Maria K. Bjørkvoll Rydeng Maren Ytterdal Krogsrud Julie Bjørkvoll Rydeng

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	931 836
TV/Internett	63 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**995 016**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 085, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 946.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 665**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-363 599
Drift/vedlikehold elektro	-405 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 732
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-6 923
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-787 381**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-121 195
Feieavgift	-5 984
Renovasjonsavgift	-72 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-199 895**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 965
Lyspærer og sikringer	-8 527
Vaktmestertjenester	-48 156
Renhold ved firmaer	-48 170
Snørydding	-49 375
Andre fremmede tjenester	-8 123
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 085
Andre kontorkostnader	-79
Porto	-75
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 856
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-170 540**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	767
Renter av sparekonto i OBOS-banken	588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 155
SUM FINANSINNTEKTER	**25 688**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-21 135
SUM FINANSKOSTNADER	**-21 135**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 4 år., avdragsfritt frem til 31.07.26		
Opprinnelig 2024	-500 000	
Nedbetalt i år	500 000	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 4 år., avdragsfritt frem til 01.07.28		
Opprinnelig 2024	-680 000	
Nedbetalt i år	0	
		-680 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-680 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 1879 **Selskapsnavn:** SAMEIET HERSLEBS GATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Maren Ytterdal Krogsrud er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HERSLEBS GATE 2

Organisasjonsnummer: 982973716
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 18:00 til 15. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Maren Ytterdal Krogsrud er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
George Kurian (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
George Kurian

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Chris Olstad Langøen (8 stemmer)
Maren Ytterdal Krogsrud (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Chris Olstad Langøen
Maren Ytterdal Krogsrud

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Aline Emilia Maxe (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aline Emilia Maxe

Transaksjon 09222115557547239966 Signert MG2, MYK

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 10.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120130	Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte/gf	Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 0301 **Gårdsnr.:** 228 **Bruksnr.:** 428 **Seksjonsnr.:** 26
Adresse: Herslebs gate 2F, 0561 OSLO
Referanse: 5-0471/25

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

VEDTEKTER

for
Sameiet Herslebs gate 2, 0561 Oslo

Vedtatt i årsmøte
Den 27.02.20
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. Hva sameiet omfatter

Eiendommen Herslebs gate 2, 0561 Oslo, gnr 228, bnr 428 i Oslo, er overensstemmende med oppdelingsbegjæring av 29. mai 1976 og reseksjonering av 14.september 2015, delt opp i 27 seksjoner. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og reseksjoneringen med senere tinglyste endringer er bindende for seksjonseiere, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov av 16.juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven), som gjelder for sameiet. Overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i dette dokument og disse sameievedtekter.

FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE. HEFTELSESFORM

2. Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. Eierseksjonslovens § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Med tilslutning fra seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene gis nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner.

Årsmøtet kan fastsette i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal i inntil 30 år.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3. Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt nevnt i punkt 3 i vedtektene. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4. Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles innen rimelig tid.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5. Rettslig rådighet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra seksjonseiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseiere på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á konto-beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av første, andre eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

7. Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to gangers folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseiere. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. Eierseksjonsloven § 29 fjerde ledd.

9. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter Eierseksjonsloven § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 og §4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

10. Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i punktet her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

11. Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Disse skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. eierseksjonslovens § 11 annet ledd bokstav a, bare vedtas eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

BESLUTNINGSMYNDIGHET

12. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

13. Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over 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 seksjonseiere 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 eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

14. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 26 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

ÅRSMØTE

16. Årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i pkt. 13 første ledd.

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

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

17. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseier som ikke selv bruker seksjonen har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 16 fjerde ledd.

18. Om hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 17 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

19. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

20. Årsmøtets vedtak

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om §§ 38 og 39 mot en selv eller ens nærstående.

STYRE OG FORRETNINGSFØRER

21. Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra ett til tre medlemmer efter årsmøtets nærmere beslutning. Hvis styret har færre enn tre medlemmer, skal det velges minst en varamann. Ellers kan det velges det antall varamenn årsmøtet til enhver tid beslutter.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med flertall som nevnt i pkt. 13 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

22. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

23. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 14 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

24. Forretningsfører o.a.

Årsmøtet kan med flertall som nevnt i pkt. 13 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og å tilsette ham.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette andre funksjonærer enn forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

25. Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en: framtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder for forretningsfører.

26. Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Med tilslutning fra alle seksjonseiere kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseiere forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseiere i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for seksjonseierne, dersom seksjonseierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

REGNSKAP OG REVISJON

26. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt mv. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner.

27. Revisjon

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.
Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

28. Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseierne kan skje elektronisk. Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiernes ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon på både seksjonseier og eventuell leietaker.

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

Sverdrupsgate 2, gnr. 228, bnr. 428, 0559 Oslo 5.

Innledning.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Alminnelige ordensregler.

Fellesrommene må ikke brukes til lagring, heller ikkekjeller-, loftsoppgangene eller porten. Inngangspartiet skal gi et godt inntrykk, og bør derfor ikke brukes som lekeplass. Bruk av bart lys i trapperommene, på loft og i kjeller er ikke tillatt. Alle bør påse at ingen del av eiendommen utsettes for unødig hærverk.

Parkering på eiendommen må ikke forekomme med mindre det uttrykkelig er gitt tillatelse. Sykler skal settes på dertil egnet sted.

Bruk av boligen.

Hver enkelt beboer plikter å holde ro og orden og er ansvarlig for at han, hans husstand, eventuelle fremleietagere samt alle han gir adgang til seksjonen eller gården forøvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Seksjonen må brukes slik at andre ikke sjeneres. Husk at det kan være lytt.

La ikke høytalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 21. Bruk av musikk- instrumenter og /eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08 og etter kl 23. Skal høytalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at det ikke sjenerer naboene.

Musikkøving tillates ikke etter kl. 21. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Det tas forbehold om å tilbakekalle denne, hvis beboerne i huset protesterer.

Beboeren er selv ansvarlig for alle skader som påføres seksjonen med fellesrom ved uforsiktighet. Fett, teblader eller annet som tømmes i vask eller sluk, kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Det løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpas oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er beboeren ansvarlig for. Det må ikke luftes ut i oppgangene. Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje i vinduene.

Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Hvis rør springer ellerpakninger ryker og stoppekranen ikke straks kan bli stengt, surres et håndklede e.l. rundt lekasjestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Loftene.

Den enkelte bruker må sørge for at loftet er fullt ryddet etter sin bruk av det, likesom han må være oppmerksom på at private effekter ikke må lagres der utenom bodene, som skal være både låst og navnet. Vasketøy må være godt vridd opp før det henges opp på lof- tet. Taklukene skal holdes lukket i den kalde årstiden. Lyset på loftet må slukkes etter bruk. Dører til alle fellesrom skal holdes låst.

Kjellerne.

Kjellergangene må ikke brukes til lagring av private ting. Bodene skal være låst og navnet. Kjelleren må luftes godt ut om sommeren, mens det holdes godt stengt om vinteren. Den enkelte beboer har selv ansvaret for vinduene i sin bod, både mht. at de er i orden, at de holdes rene, at de står åpne for lufting om sommeren og at de er stengt godt igjen om vinteren. Lyset i kjelleren skal slukkes etterbruk.

Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.

Ved må lagres slik at det blir minst 10 cm. avstand og luftsirkulasjon under, over og på sidene. Ved fra eldre (nedrevne) bygg må ikke innbringes i huset, da det i slikt ofte finnes udyr.

Trappeoppgangene.

Trappene skal vaskes en gang hver uke. De som bor på toppen, vaskerfra og med reposen utenfor loftsdøren til reposen i etasjen under. De som bor i første etasje vasker fra og med reposen i 1. etasje til og med inngangspartiet og reposen utenfor kjellerdøren.

Trapperomsvinduene der man har trappevask, skal vaskes hvert kvartal, og vaktmestertjenesten skal organisere ren- og ryddiggjøring av loft og kjeller samt rundvask av trapperommene en gang i året.

Settes vinduene åpne for lufting, må det påses at hasper påsettes. Den som setter opp til lufting, er ansvarlig for at det blir lukket igjen. Det må unngås at det regner eller sner inn av vinduene eller at oppgangene blir for avkjølet.

Dørene fra trapperommene til gårdsplassen holdes lukket og helst låst. Kjelker, sparkstøttinger, sykler, ski m.v. skal ikke hensettes i trapperommene eller trappeoppgangene.

Med mindre annet er bestemt ved særskilt oppslag eller rundskriv, skal porten holdes stengt mellem kl. 23 og 07.

Gårdsplassen.

Kasser, bøtter og uvedkommende ting må ikke plasseres på gårdsplassen. Tøy som henges ut til tørk, må ikke henge ute søn- og helligdasger, men være tatt ned så snart det er tørt og senest kl. 19 lørdager og dager før helligdager.

Lek på gårdsplassen må ikke finnes ted etter kl. 21 om vinteren og kl. 22 om sommeren. Leker ryddes opp etter bruk.

Diverse ordensregler.

Søppel.

Søppel må bare legges i søppelkassene. Lokkene på kassene holdes alltid tillukket. Mindreårige barn bør ikke brukes til søppelnedbæring, for da kan søppel bli liggende utenfor kassene eller oppe på lokket.

Markiser og antenner må ikke anbringes uten forhåndsgodkjennelse, slik at de får ens farve og form for hele gården.

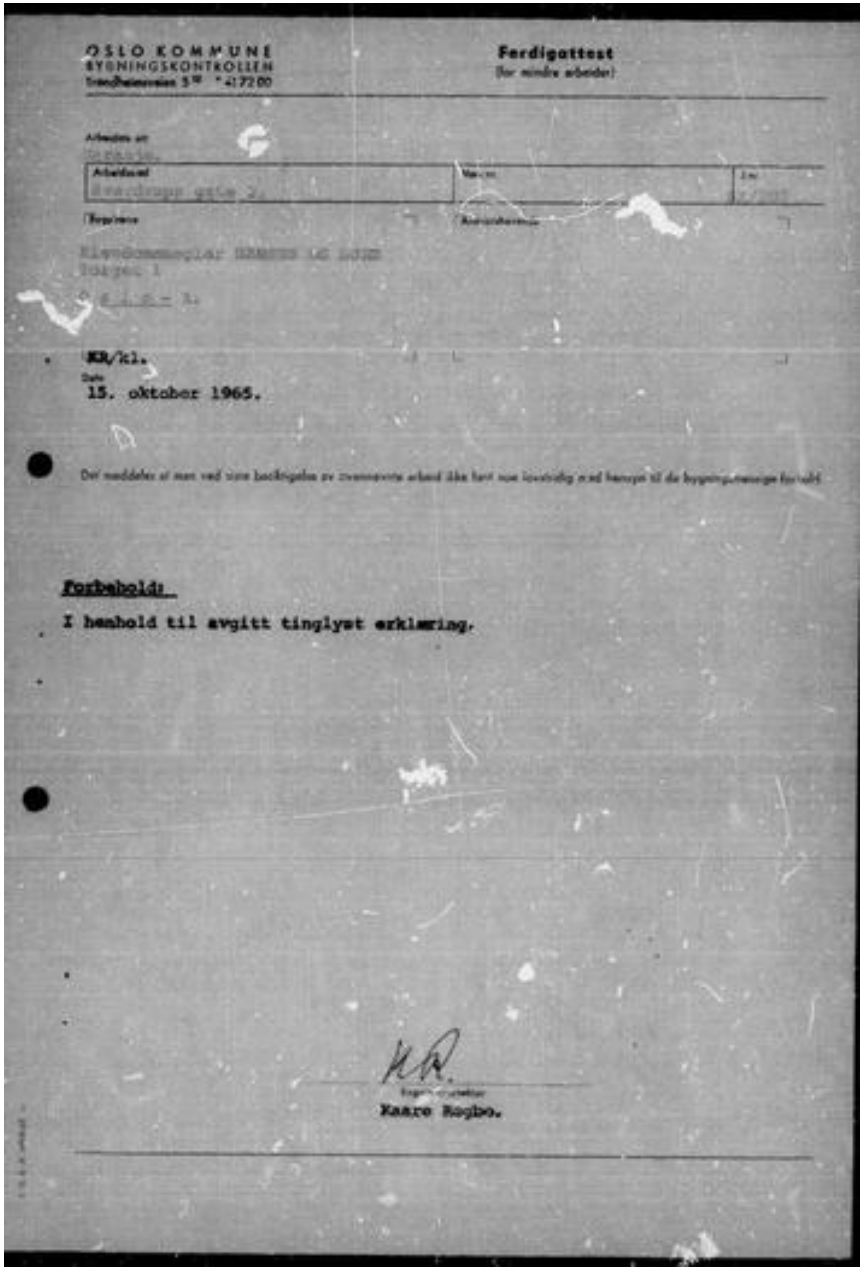
Skilter, brevkasser, blomsterkasser, flaggstenger etc. må kun anbringes etter at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret/forretningsføreren. Slik tillatelse kreves også for husdyrhold.

Lek i kjelleroppganger og andre oppganger er ikke tillatt.

Vær med på å verne om vegitasjonen og beplantningen og lær barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Husk at orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel, tilfredshet og gode naboforhold.

Vedtatt på ordinært sameiermøte torsdag den 21. mars 1985.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[illegible] * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted
Sverdrups gate 2.

Gnr. nr.

Bnr.

Rekvirent

Rekvirentens adr.

Klassifisering: [illegible]
Tomt nr. 1

KR/kl.

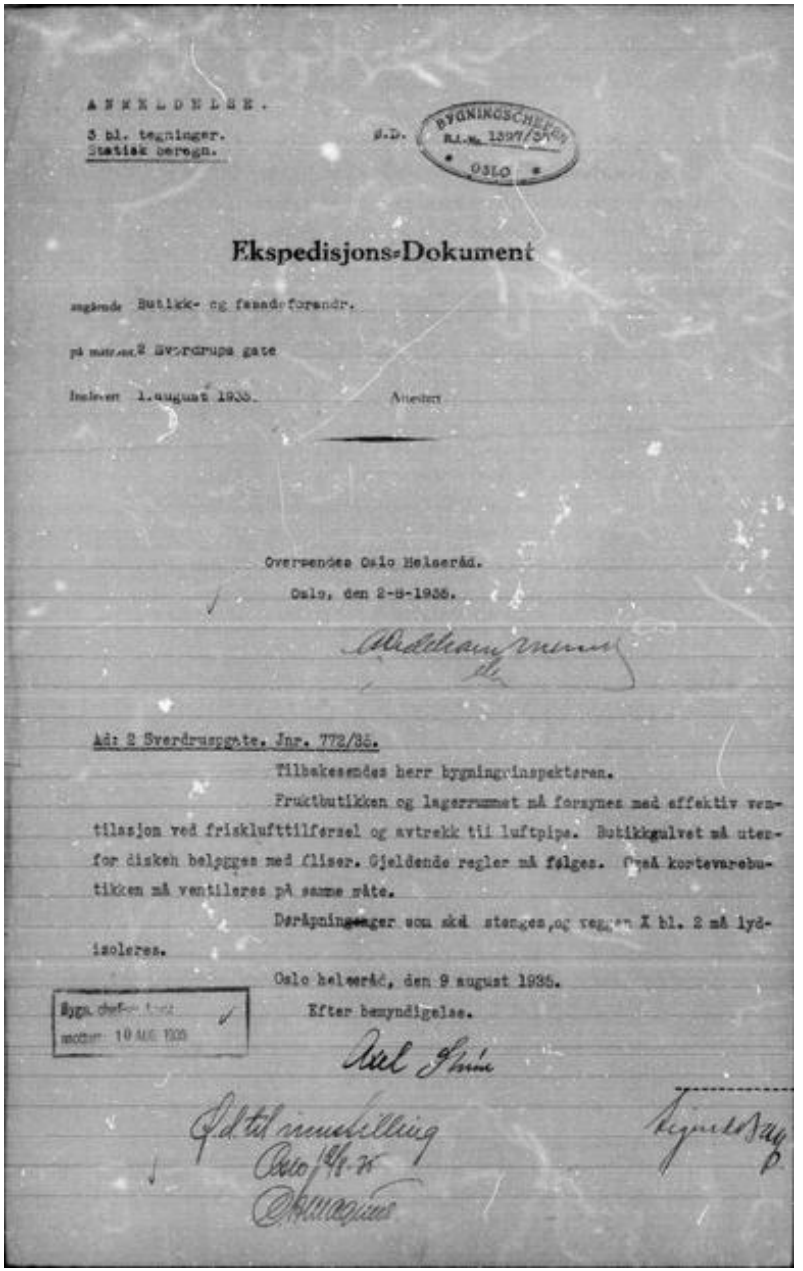
Dato
15. oktober 1965.

Det meddeles at man ved vare beskrigelse av ovennevnte arbeid ikke funn noe innvendig mot hensynt til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Kaare Rogbo.



ANMELDELSE.

3 bl. tegninger.
Statisk beregn.

S.D.

BYGNINGSCHEF
Rj.-Nr. 1397/35
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Butikk- og fasadeforandr.

på matr.nr. 2 Sverdrupsgate

Innlevert 1. august 1935. Anmeldt

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 2-8-1935.

Ad: 2 Sverdrupsgate. Jnr. 772/35.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Fruktbutikken og lagerrummet må forsynes med effektiv ventilasjon ved friskluftttilførsel og avtrekk til luftpipe. Butikkgulvet må utenfor disken belegges med fliser. Gjeldende regler må følges. Også kortevarebutikken må ventileres på samme måte.

Døråpningene som skal stenges, og vegger i X bl. 2 må lydisoleres.

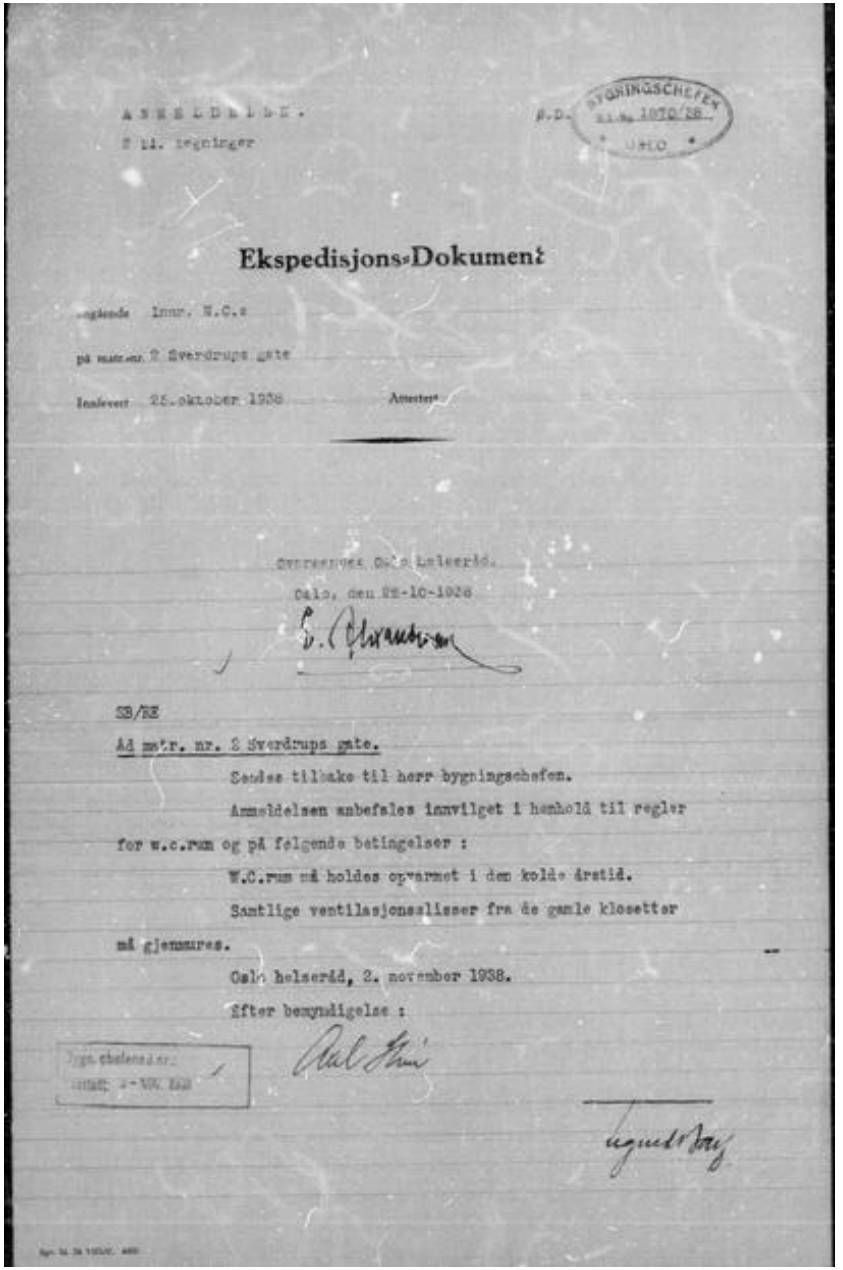
Oslo helseråd, den 9 august 1935.

Efter bemyndigelse.

Bygn. dep. mottatt 10 AUG 1935

Sendt til innstilling
Oslo 9/8-35
Økonomisjef

Tegnestue



A N M E L D E L S E .

S 11. tegninger

B.D. BYGNINGSCHEFEN Kl. No. 1870/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

...gående Innr. W.C.s

på matr.nr. 2 Øverdrups gate

Innlevert 25.oktober 1938 Attester

Overretten Oslo Helseråd.

Oslo, den 28-10-1938

S. Christensen

SB/RE

Ad matr. nr. 2 Øverdrups gate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales imøtekommet i henhold til regler for w.c.rum og på følgende betingelser :

W.C.rum må holdes oppvarmet i den kolde årstid.

Samtlige ventilasjonsåpninger fra de gamle klosetter må gjenmures.

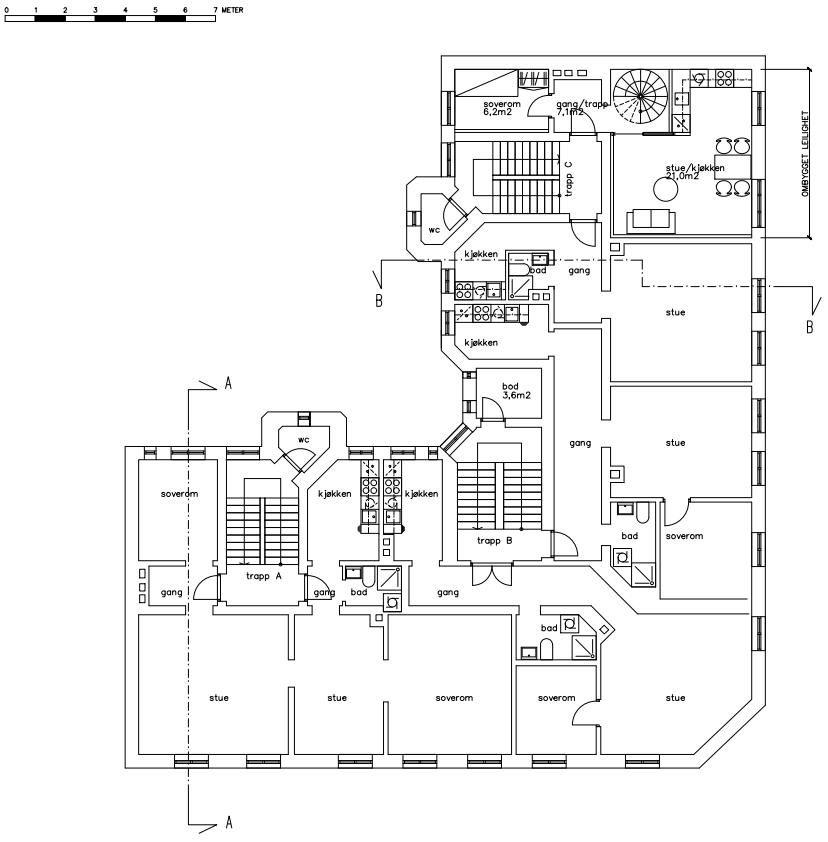
Oslo helseråd, 2. november 1938.

Efter bemyndigelse :

...gn. sholens kr.
...ntatt 2-XI. 1938

Axel Heiberg

Sigurd Bay



VEDLEGG E-07

PROSJEKTNAVN
SVERDRUPS GATE 2
0559 OSLO
BRUKSENDRING
GNR/BNR 228/428

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
PLAN 4. ETASJE

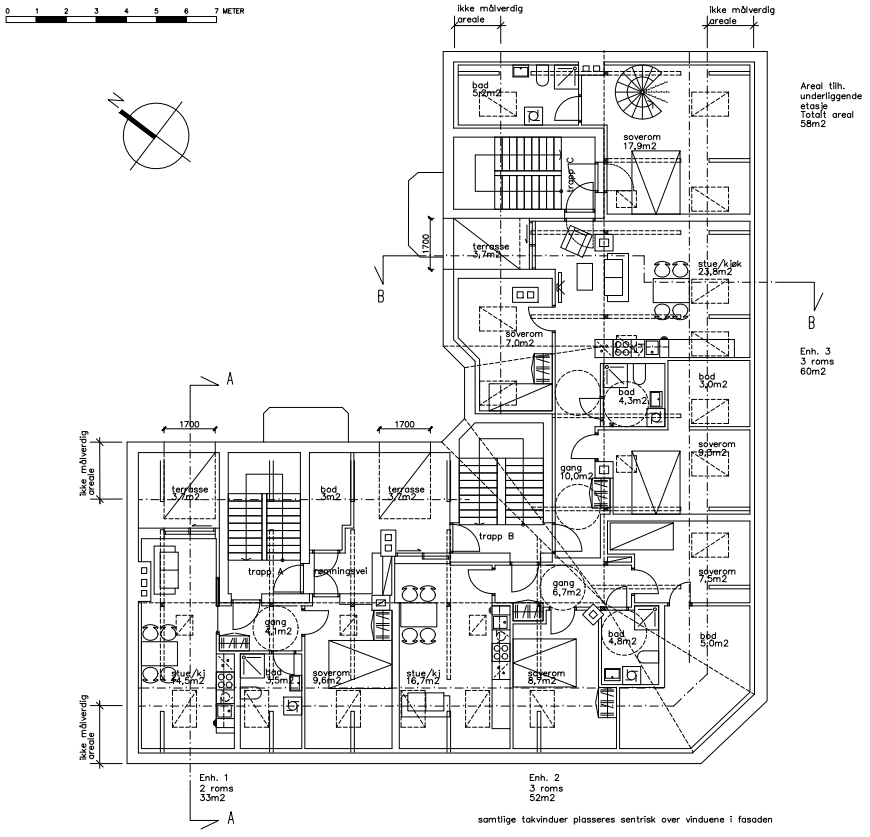
TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
21.03.14	TV	TV	1:100

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO

TILTAKSHAVER
BREOR EIENDOM AS
PB 7096 ST OLAVS PLASS 0130 OSLO

PROSJEKTERENDE
tanja WIK ARKITEKTER vardund as
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

TEGNINGNUMMER 006.05 REV



VEDLEGG E-08

PROSJEKTNAVN
SVERDRUPS GATE 2
0559 OSLO
BRUKSENDRING
GNR/BNR 228/428

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
PLAN LOFT

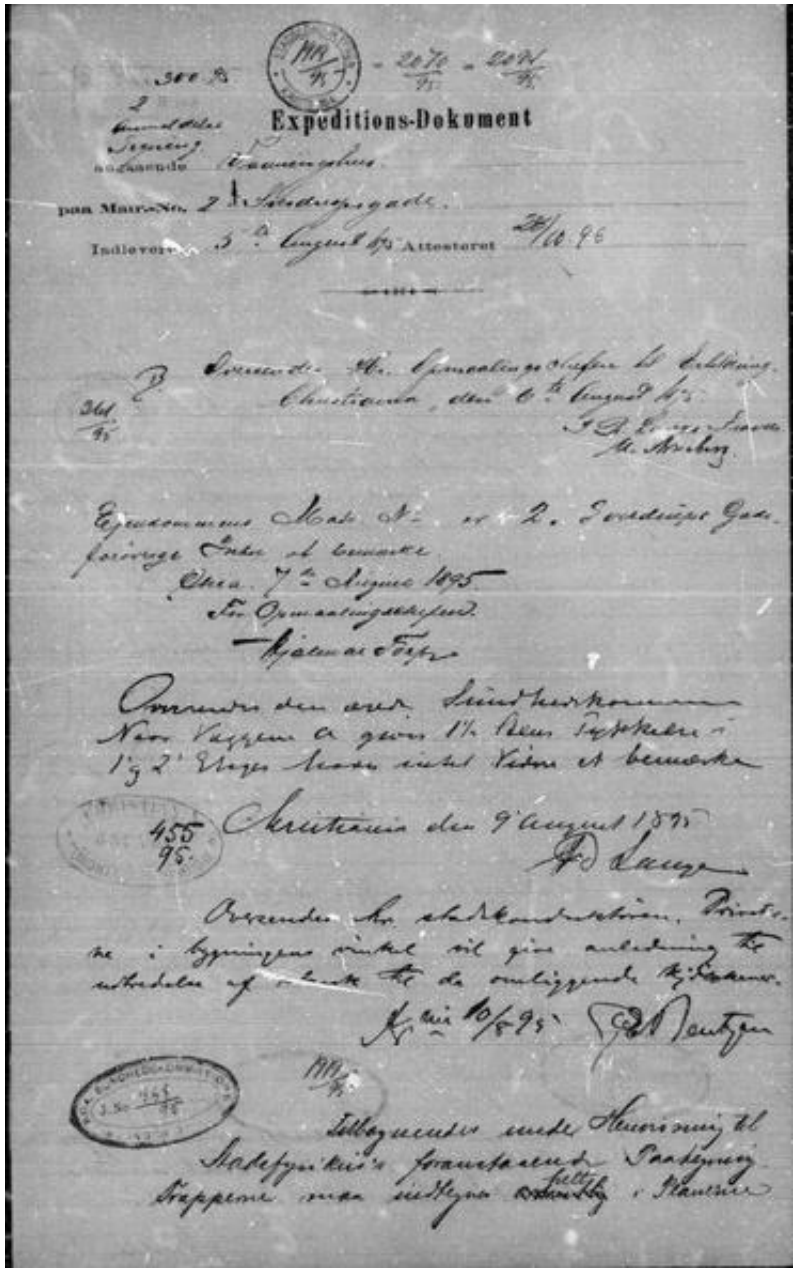
TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
21.03.14	TV	TV	1:100

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO

TILTAKSHAVER
BREOR EIENDOM AS
PB 7096 ST OLAVS PLASS 0130 OSLO

PROSJEKTERENDE
tanja vardund as
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

TEGNINGNUMMER 006.06 REV



Expeditions-Dokument

Indleveret 3 Aug 95 Attesteret 2/8 96

Ejendommens Matr. No. 11 + 2. Jernbanegade.

Christiania den 7 August 1895.

For Ligningskommissionen.

Hjalmar Thorp

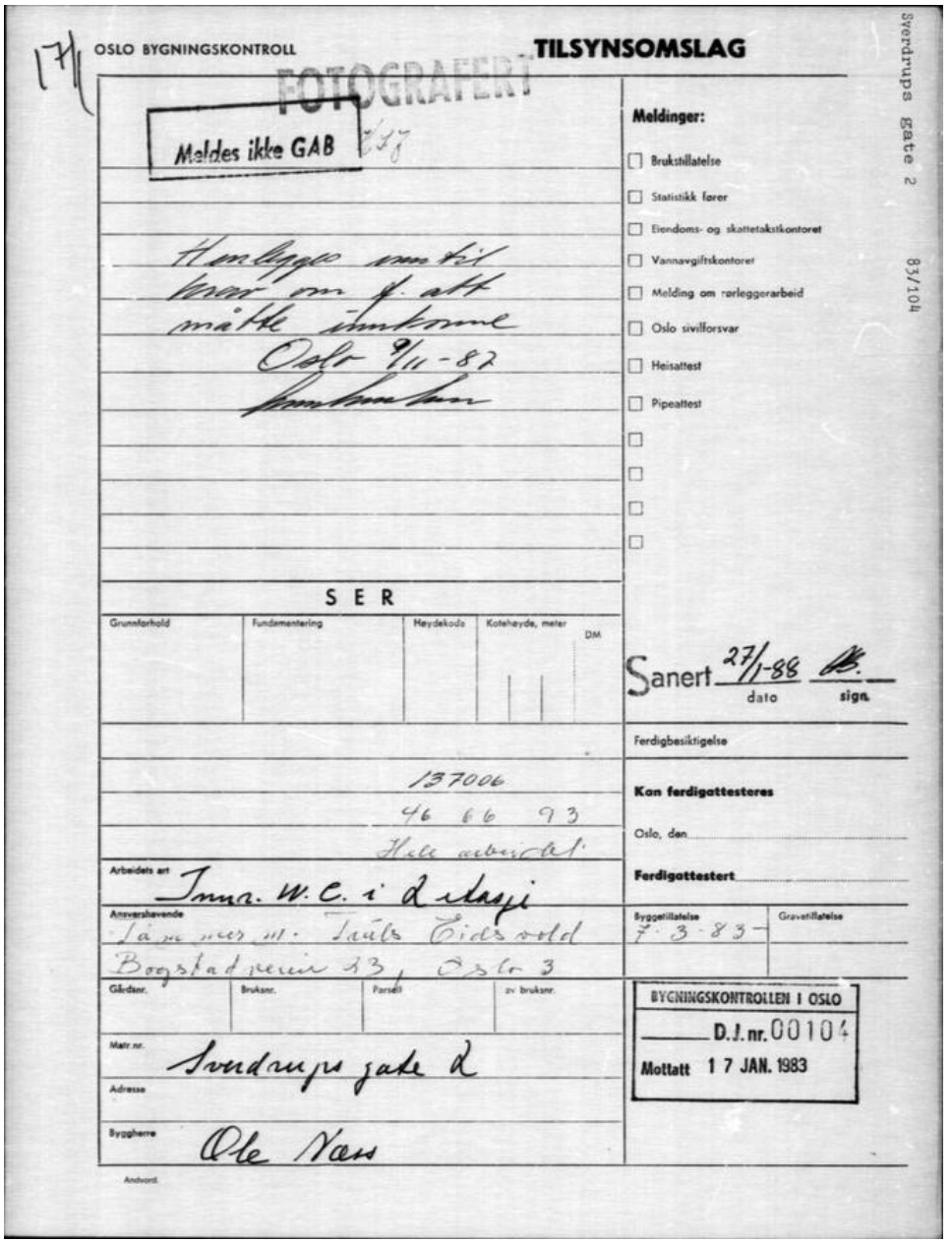
Christiania den 9 August 1895

Fr Lange

Kristiania 10/8 95

Fr Dunker

080



17/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

Meldes ikke GAB 737

Svendrups gate 2

83/104

Henlegge samtid
vann og kl. att
måtte innkomme
Oslo 9/11-82
[illegible]

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Sanert 27/1-88 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse

137006

46 66 93

Hele arbeidet

Arbeidets art: Inna. W.C. i 2 etasje

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende: Jan Inge III. Tauls Eidsvold

Boogstadveien 13, Oslo 3

Byggetillatelse: 7.3.83 — Gravetillatelse:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr.nr.

Adresse: Svendrups gate 2

Byggherre: Ole Nass

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 00104
Mottatt 17 JAN. 1983

Andvord.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

A38 ARKITEKTER AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 05.05.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201811013-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Priscila Dominguez | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERSLEBS GATE 2 E, 2 H	Eiendom:	228/428/0/0
Tiltakshaver:	TONJE CECILIE ROTH BERGLIE	Adresse:	STØPERISTRANDA 44, 3267 LARVIK
Søker:	A38 ARKITEKTER AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Herslebs gate 2 E, 2 H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging, bruksendring og utvidelse av eksisterende boenhet, mottatt 30.4.2020.

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.

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
Tett by øst

Priscila Dominguez - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
TONJE CECILIE ROTH BERGLIE, STØPERISTRANDA 44, 3267 LARVIK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 08.08.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201404685-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERDRUPS GATE 2 A - C	Eiendom:	228/428/0/0
Tiltakshaver:	BONUM AS	Adresse:	Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Sverdrups gate 2 A - C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til tre leiligheter, mottatt 04.08.2016.

Du 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 201404685			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/15
Plan kjeller	006.01	21.03.2014	1/22
Plan 4. etasje	006.05	21.03.2014	1/23
Plan loft	006.06	21.03.2014	1/24
Snitt AA	006.10	21.03.2014	1/25
Snitt BB	006.11	21.03.2014	1/26
Fasade mot Herslebsgate	006.15	21.03.2014	1/27
Fasade mot Sverdrupsgate	006.16	21.03.2014	1/28

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og § 9-9) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd og avfallet ikke er dokumentert med kvitteringer fra mottaket. Det er sendt inn erklæring fra mottaket om levering av avfallet fra tiltaket. Vi noterer avviket, og velger å ikke forfølge saken videre.

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

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

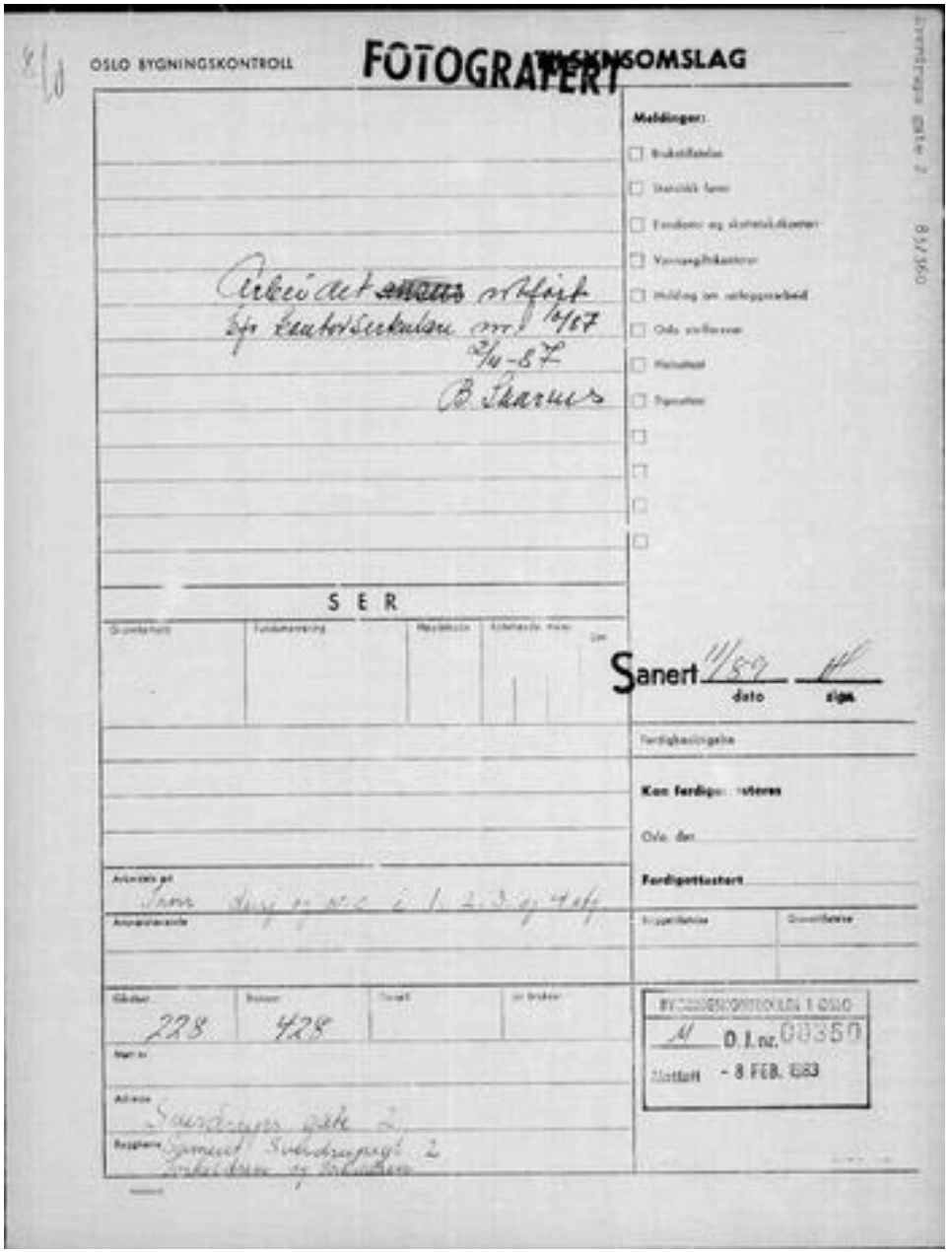
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO



OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

VASKEOMSLAG

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Overtidsarbeid
- ☐ Ferdigattest og ildstedsattest
- ☐ Varslingsadresser
- ☐ Melding om arbeidsarbeid
- ☐ Gebyr innbetalt
- ☐ Rettelser
- ☐ Tegninger

Arbeidet ~~utført~~ utført
Iht Kontrollerklæring av 6/67
2/11-87
B. Skarnes

SER

Sanert 11/87 dato — sign.

Ferdigattestgebyr

Kan ferdigattest utstedes

Oslo den

Ferdigattestattest

Anmerkninger gir

Anmerkningsområde

Kopiblokker | Grunnblokker

Gårdsnr. 228 | Bruksnr. 428 | Tomtenr. | Ant. bruksenh.

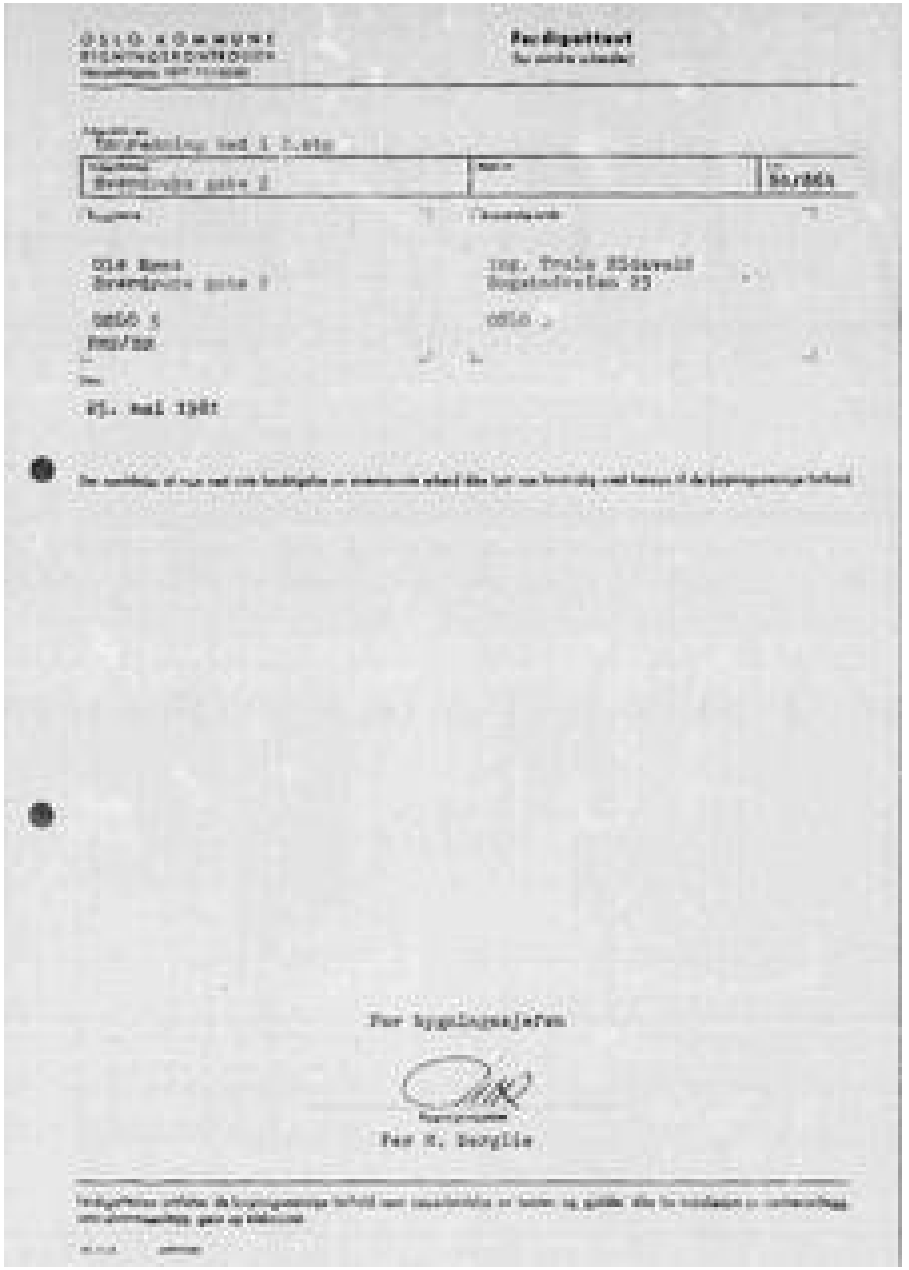
Navn

Adresse Saudesunds gate 2

Begjæres Samvirket Fredensgt 2
Arbeidet v/ Skarnes

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M O.I.nr. 00350
Mottatt - 8 FEB. 1988

084



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN

Bygningsattest

Bygningsnr. 0301 [illegible]

Tomteforhold leid 1 1.etg

Adresse	Bnr.	Dato
Brembuvegen gate 2		30/1963

Byggherre

OSA Bane
Brembuvegen gate 2

0850 S
Bnr/Fnr

Dato

Vj. mai 1961

Arkitekt

Ing. Frode Stavseid
Bogstadveien 23

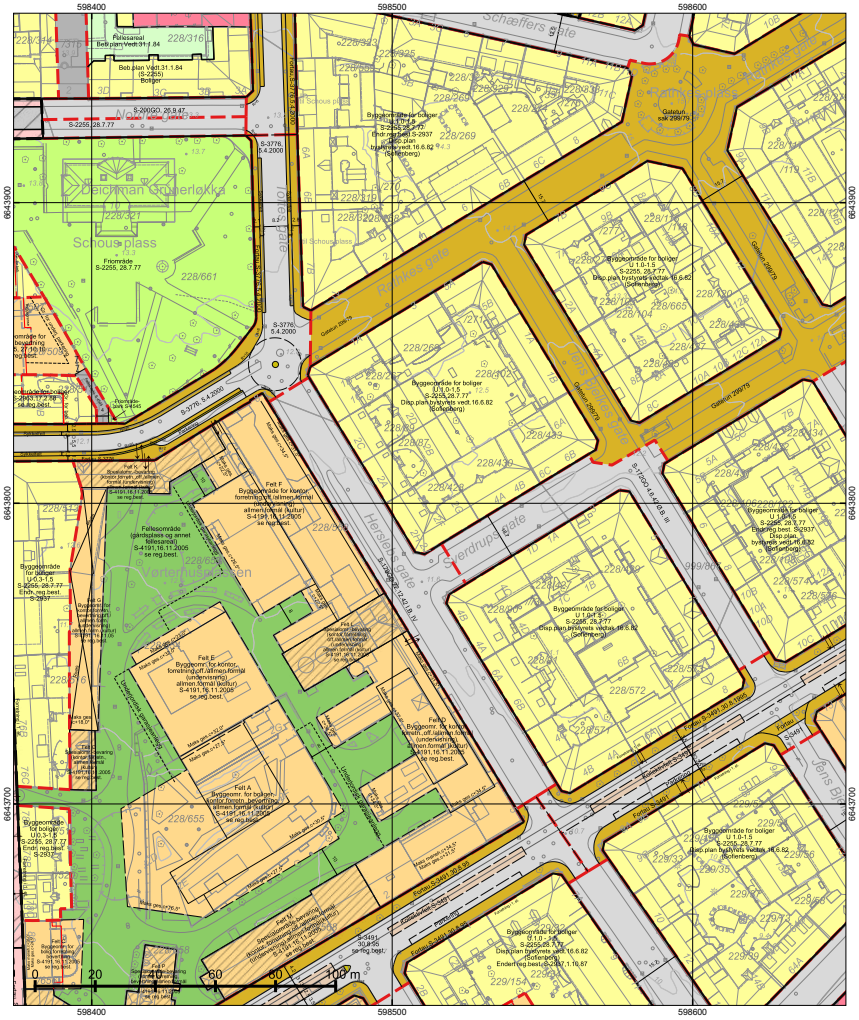
OSLO 3

Den nevnte bygning er ført opp i samsvar med de tegninger og beskrivelser som er godkjent av byggingsmyndighetene.

For byggingsmyndighetene

Per H. Borgile

Ovenstående omfatter de byggingsmessige forhold som vanskelig kan endres, og gjelder ikke for innredningen av vedkommende bygn. og eventuelle senere påbygninger.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148107/ 86520144
Deres ref.:
Adresse: Herslebs gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/428

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

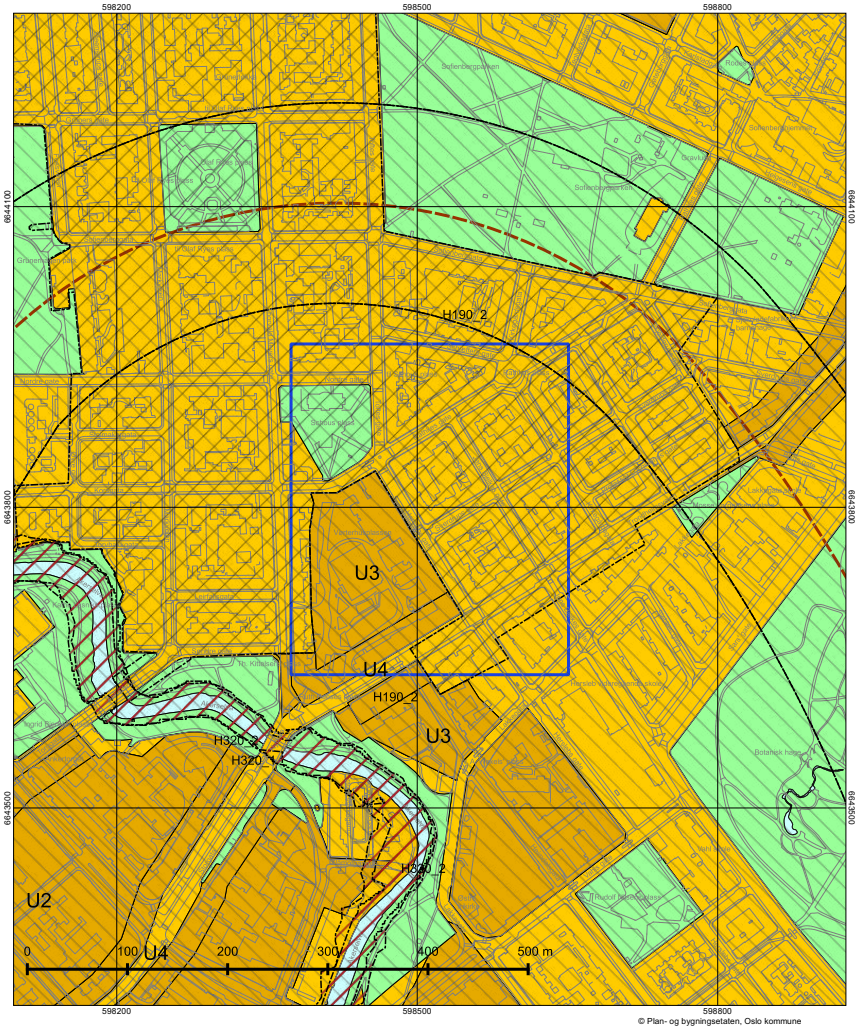
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

Dato: 02.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148107/86520144
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0471/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herslebs gate 2F 0561 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 428, snr 26 (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