PRIVATMEGLEREN
PARK

HERTZBERGS GATE 7 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

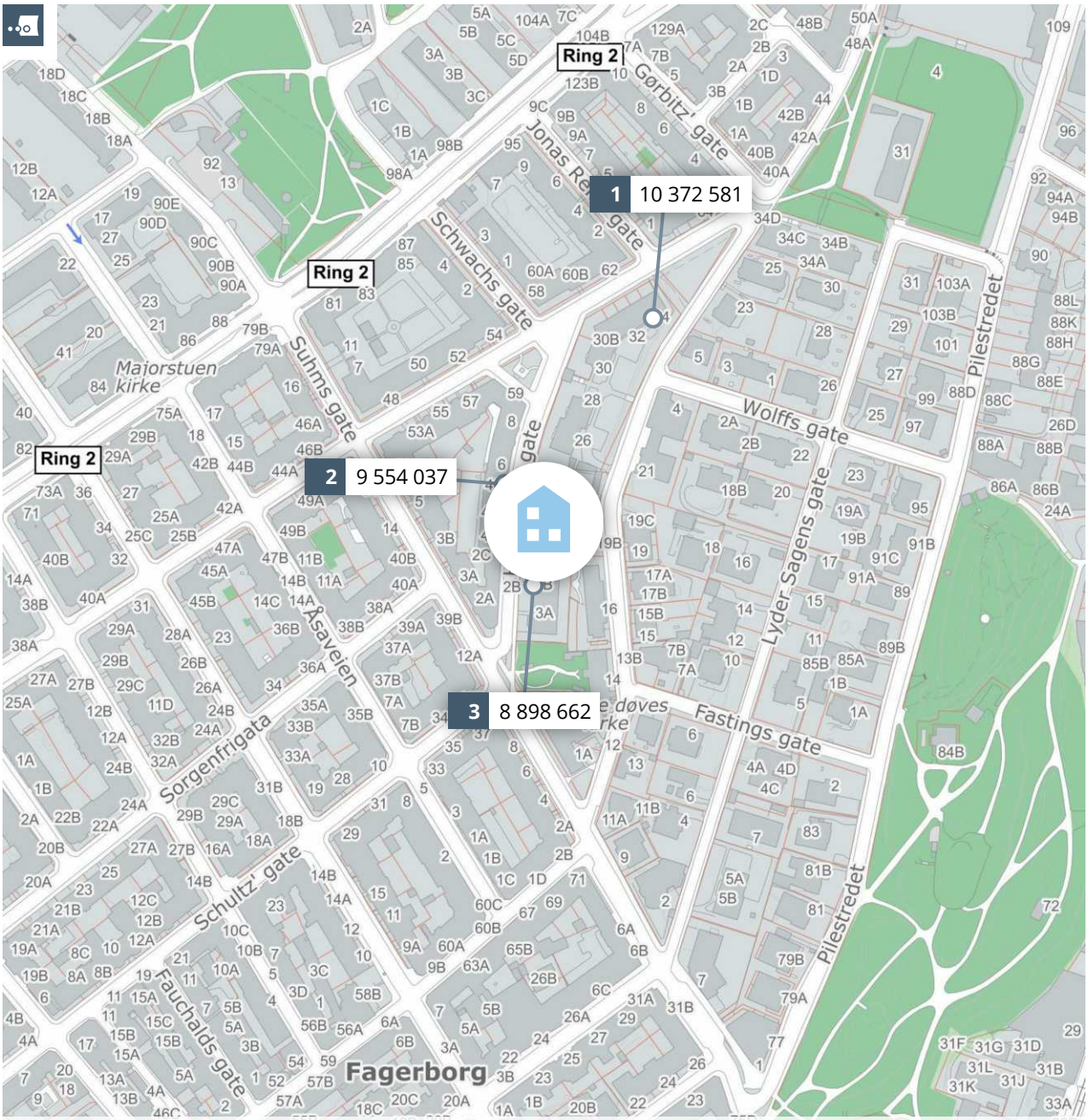
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HERTZBERGS GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hertzbergs gate 7 A, 0360 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 216 BNR 56 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 2

Verdivurdert til

8 600 000

0	8 600 000	116 216
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 958
Formue	16 813
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fagerborggata 34 85 m² 1924 3. etg 2 sov	27.04.2026	10 500 000	**10 250 000**	122 581	10 372 581	**122 030**
2 Hertzbergs gate 4 C 75 m² 1923 2. etg 2 sov	11.05.2026	9 390 000	**9 500 000**	54 037	9 554 037	**127 387**
3 Hertzbergs gate 3 B 72 m² 1937 1. etg 3 sov	10.02.2026	8 990 000	**8 880 000**	18 662	8 898 662	**123 593**

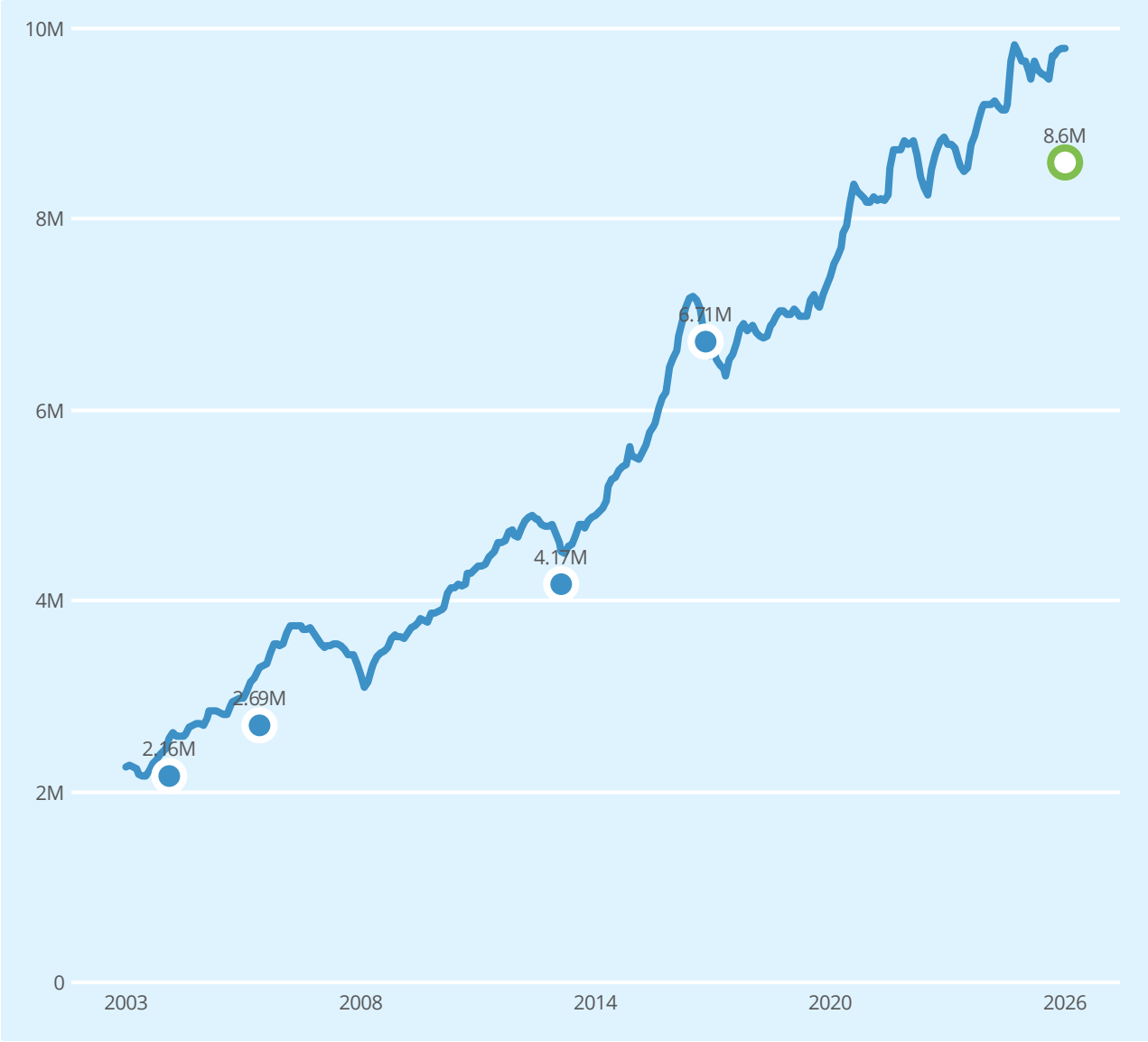
3-roms selveier med en meget hyggelig beliggenhet på Fagerborg!
Leiligheten ligger i en høy og usjenert 1. etasje og har en arealeffektiv, gjennomgående planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad samt 3 praktiske skap-/bodløsninger. Balkong ut fra stuen og direkte adkomst til en stor og fin hage (felles).
Skjermet og rolig beliggenhet, samtidig som alle bydelens fasiliteter er i nærheten. 2 boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2017	20.06.2017	17.08.2017	6 000 000	6 650 000	62 889	6 712 889	2
31.10.2013	15.11.2013	28.02.2014	4 200 000	4 170 000	-	4 170 000	
04.05.2006	16.05.2006	11.07.2006	2 450 000	2 680 000	8 331	2 688 331	
04.02.2004		26.02.2004	1 780 000	2 150 000	8 331	2 158 331	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Dagens eier ga 12% over prisantydning og reflekterte et meget hett marked med en heftig budrunde.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

9.6M
9.3M
9 039 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

6 722 000 Prisantydning i snitt
6 686 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

135 372 FAGERBORG RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

120 700 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

116 216 Hertzbergs gate 7 A
Totalpris 8 600 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260240
Addresse	Hertzbergs gate 7 A		
Postnr.	0360	Sted	OSLO
Selgers navn	Geir Øystein Andersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

august 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år og 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sameie er forsikret gjennom Gjensidige, innboforsikring i Storebrand

Polise/avtalenr.:

Gjensidige: 95388983, Storebrand: 6673802

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier opplyste om total renovering av bad i 2009 ved Bettum Rørservice v/Truls Bettum.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bettum Rørservice v/Truls Bettum, dette i følge tidligere eier, jeg har ikke dokumentasjon på arbeidet eller informasjon om baderommets konstruksjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Igjen i følge tidligere , jeg har ikke dokumentasjon på arbeidet eller informasjon om baderommets konstruksjon

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2009 ble det lagt varmekabler på bad. I 2014 ble det "koblet om brytere på bad og byttet sikringer på 2 kurser i skap",

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet i 2014, ved Eilte Elektro (Geir Johnsen), men ikke dokumentasjon fra 2009

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør i rør fornying på bad og kjøkken i regi av sameie. Rør i rør på bad og synlig del av soil på bad i 2009 i følge tidligere eier. (Bettum Rørservice v/Bjørn Bettum). Soilrør kjøkken skiftet i 2017, i regi av sameie. Styreleder har dokumentasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rør i rør på bad og synlig del av soil på bad i 2009 i følge tidligere eier. (Bettum Rørservice v/Bjørn Bettum). Soilrør kjøkken skiftet i 2017, i regi av sameie. Styreleder har dokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tak /takrenner er sameiets ansvar. Det er utført taktekking i regi av sameie i 2024, styreleder har informasjon om firma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av sameie, styreleder har informasjon.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen feil, men trekker noe på kalde vinterdager rundt kjøkkenvinduet,

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ikke i min botid, men i 2014 ble det elektriske anlegget rehabilitert, soverom, stue, gang og kjøkken, koblet om brytere på bad og byttet sikringer på 2 kurser i skap. Se samsvarserklæring.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet i 2014, ved Eilte Elektro (Geir Johnsen), dette er fra før min botid.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Opplyser om nedbetaling av min andel fellesgjeld på kr 222 351 i des 2025 slik at andel fellesgjeld ble 0. via IN ordningOpplysninger om arbeid som er gjort før min botid baserer seg på Salgsoppgave og egenerklæringsskjema fra 2017 da boligen ble kjøpt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Geir Øystein Andersen*

Initialer selger:
G Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Hertzbergs gate 7 A
0360 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 22/05/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:216, Bnr: 56
Hjemmelshaver:	Geir Øystein Andersen
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1939
Tomt:	2343 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	13.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt på 2.343 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med plen, trær og div. beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer, samt kjeller.
Det antas at bygget er oppført med armert såle og grunnmur fundamentert til faste/stabile masser.
Antatt armert mur over grunnmur, forblendet med rød teglstein.
Etasjeskiller av betong.
Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Ikke kontrollert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Fagerborg i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.
Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Få minutters gangavstand til Majorstuas fasiliteter.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Flislagt bad fra 2009 og kjøkken fra 2014 med nye fronter og lister i mai 2026.
Boligen disponerer egen sydvendt balkong målt til ca. 4 kvm. med trapp ned til hagedel/tomt.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,65 m.
AGIO er sameiets forretningsfører.
Sameiets eiendom er forsikret med fellespolise.
Dørtelefon er montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via sentralfyr og radiatorer.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i stort soverom og stue.
Det er brannslukningsapparat i boligen.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.
Det er mulig å leie garasje via sameiet, fordeles etter ansiennitet og venteliste.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 05.05.2026.
Megleropplysninger datert 05.05.2026.
Byggesakstegning datert 1933
Ekspedisjonsdokument våningshus datert 1937.
Ekspedisjonsdokument datert 1938.
Ferdigattest utskifting av vann- og avløpsrør datert 19.02.2018.
Ferdigattest utskifting av rør gjennom brannskille datert 28.02.2019.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad. Øvrige gulv av originalt tregulv (slipt og lakkert i april 2026).
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er gjort endringer på boligens planløsning ift. byggesakstegning datert 1933.

1. Vegg mellom stue og kjøkken er tatt ned.
2. Vegg mellom wc og bad er tatt ned. Bad er utvidet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 4.958,- og inkluderer a-kto fyring og varmt vann, kabel-tv og internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: kr. 1.420,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 16.813,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (AGIO) datert 05.05.2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etg.	74			4
Kjeller		10		
SUM BYGNING	74	10		
SUM BRA	84			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, to soverom, tre skap/boder og entré.

BRA-e:

To kjellerboder målt til hhv. 4,5 og 4,7 kvm. (avrundet opp til 5 kvm. hver).

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 4 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Geir Øystein Andersen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

22/05/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Innfliset badekar (avløp rett til sluk) med tappekran og dusjhode på stang. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Enkel baderomsinnredning med veggmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Innfliset speil med overliggende armatur.
Vegghengt klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Nedre del av vegg til vaskenisje er fuktskadet/slitt. Ikke uvanlig mht. nærhet til våtsone. Foreløpig av estetisk betydning.





TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Høyde fra flis ved terskel til overside av slukrist ble målt til 2,5 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

Merknader: Det er ikke mulig å måle fall til sluk i dusjsonen grunnet plassering av badekar.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Hovedsluk av støpejern. Synlig klemring og membran.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon på badet/membran.

Merknader: Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2014.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Hvite slette folierte fronter på over- og underskap. Fronter og fotlister er byttet i mai 2026.
Benkeplate av lakkert heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt oppvaskmaskin.

Merknader: Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010. Forholdet gir lokal TG2.





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som godt vedlikeholdt.

De originale tregulvene ble i april 2026 slipt ned og lakkert.

Merknader: Det ble registrert større glippe mellom gulvlister og tregulv, av estetisk karakter.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

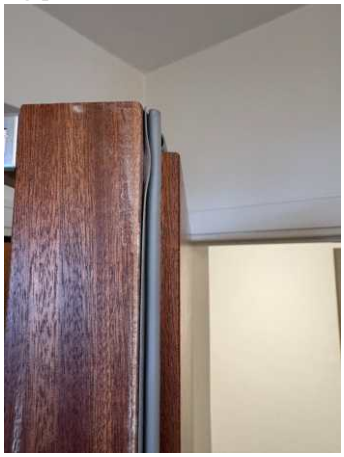
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Eldre vinduer med koblede glass.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2014.
Ytterdør med brann- og lydklassifisering EI-30/38dB. Ny i 2018.

Merknader: Ytterdør gnisser mot karm og har behov for justering.

Det ble registrert bobler i maling på karm i stuen.







©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

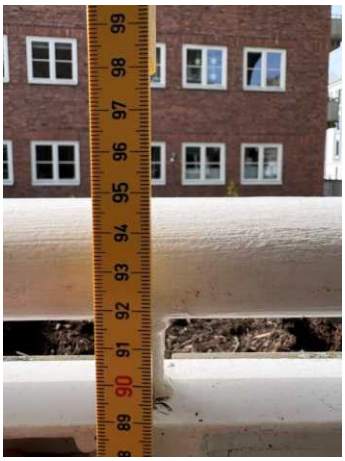
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen sydvendt balkong målt til ca. 4 kvm.
Gulv av støpt betongdekke.
Rekkverk med plater, stendere og håndløper av lakkert stål.

Balkongen har egen adkomst via trapp ned til hagedel/tomt.

Høyde på rekkverk ble målt til 95 cm.

Merknader: Høyde på rekkverk ble målt til 95 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i bad fra 2009.
Vann- og avløpsrør i kjøkken fra 2014.

Stoppekran for bad lokaliser over tak, adkomst via luke.
Stoppekran for kjøkken lokalisert i kjøkkenskap under oppvaskkum.

Det er utstedt ferdigattest datert 19.02.2018 for utskifting av vann- og avløpsrør. Dette ble gjort som del av et fellesprosjekt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Det mangler dokumentasjon, inspeksjonsmulighet og spalte for lekkasjevann til skjult sisterne.

Fordelerstokk over tak på bad er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret. Det bør installeres waterguard.
En evt. lekkasje vil ikke bli synlig før en skade har oppstått.



Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralfyr for oppvarming og varmt forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1939

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft skjer via åpne vinduer.
Avtrekk via baderomsvifte.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra åpne vinduer vil ventilasjonen bli vesentlig redusert.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 40 amper.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 240V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.
Slukrist er synlig tilkoblet jording.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 25.09.2014 for det elektriske anlegget med unntak av bad. Utført av Elite Elektro AS.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Boligens anlegg er kun fordelt på fire kurser. Ved vesentlig endring av bruk kan således enkeltstående kurs raskt overbelastet og det vil oppstå strømbrudd.
Det er en formildende faktor at boligen varmes opp via radiatorer og sentralfyr.

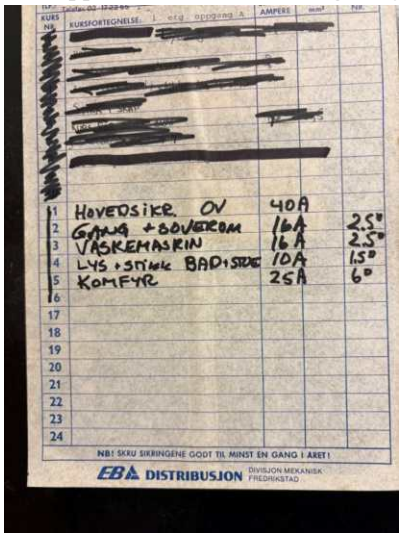
Grunnet manglende dokumentasjon på bad anbefales det på generelt grunnlag utført el-kontroll for denne anleggsdelen. Evt. feil og mangler bør utbedres.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 sette grunnet alder på konstruksjoner. Disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Alder på overflater og veggkonstruksjoner medfører økt risiko for slitasje, svekket tetthet og fuktpåvirkning over tid. Konstruksjonene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for utbedringer.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder på konstruksjon. Denne har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko og konsekvens:
Baderomsgulvets alder medfører økt risiko for slitasje, svekket tetthet og fuktpåvirkning over tid. Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for utbedringer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder på membran samt manglende dokumentasjon.

Risiko og konsekvens:
Alder på membran og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse og gjenværende levetid. Dette gir økt risiko for skjulte lekkasjer, fuktgjennomtrenging og skader i tilstøtende konstruksjoner over tid.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder og tilstand på vinduer. Disse har passert forventet levetid og vil på sikt ha behov for utskifting.

Risiko og konsekvens:
Vinduenes alder og tilstand medfører økt risiko for svekkede egenskaper, redusert tetthet og fuktinntrenging over tid. Vinduene har passert forventet levetid og vil på sikt kunne medføre behov for vedlikehold eller utskifting.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift.

Risiko og konsekvens:
Rekkverkshøyde som ikke er iht. gjeldende forskrift medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av balkongen. Utbedring bør påregnes for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon, inspeksjonsmulighet og spalte for lekkasjevann til skjult sisterne. I tillegg kommer ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av fordelerstokk over tak.

Risiko og konsekvens:
Manglende dokumentasjon, inspeksjonsmulighet og spalte for lekkasjevann til skjult sisterne medfører usikkerhet rundt utførelse og mulighet for å oppdage lekkasjer. Ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av fordelerstokk over tak øker risikoen for skjulte vannskader og fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner.

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

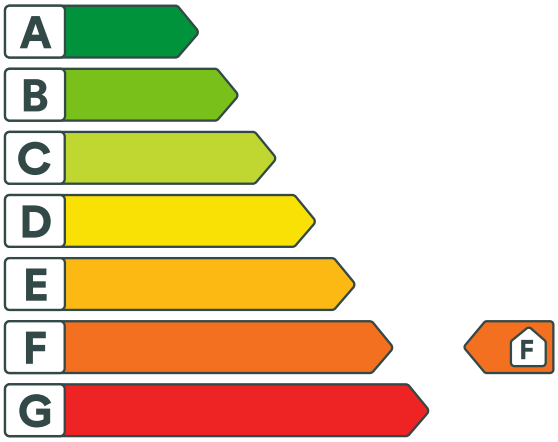
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

enova

Energiattest



Adresse **Hertzbergs gate 7A, 0360 OSLO**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290870**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80525818**
Gårdsnummer **216**	Bruksnummer **56**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **264,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **264,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 725 kWh**

Hertzbergs gate 7A, 0360 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hertzbergs gate 7A, 0360 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Boliginformasjon

287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

Utarbeidet av Agio Forvaltning

05.05.2026

Innhold

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

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Park Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	6260240
Vår ref.:	BO-2026-287-001
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	05.05.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«6260240»* på andel/seksjon nummer 1 i 287 - Sameiet Hertzbergsgate 7 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

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

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

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

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	287 - Sameiet Hertzbergsgate 7
Org.nr.:	982501342
Seksjons-/andelsnr.:	001
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	216/56/001
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Ståle Heier
Styrets epost:	hertzbergsgt7@gmail.com

Boligselskapet er forsikret gjennom Landkreditt Forsikring AS med polisenummer 29074755.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Hertzbergs gate 7A, 0301 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Andersen, Geir Øystein
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	96
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Akonto fyring	700,00
TV/Internett	500,00
Felleskostnader	3 758,18
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**4 958,18**

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

Restanse:

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

Selgers restanse pr. 05.05.2026: **kr. 0,00**

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

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

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

Beskrivelse:	2240 - 8398.72.37174 Handelsbanken Bryn
Geldende rente:	7,00 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	0,00
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	15.04.2049
Lånets saldo:	5 249 940,41

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

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

Andel av fellesgjeld pr. 05.05.2026: **0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	1 420
Andel formue pr. 31.12.2025:	16 813

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

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

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

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

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

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

Eierskiftemelding:

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

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

Viktig om forkjøpsrett:

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

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

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

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 SAMEIET HERTZBERGSGATE 7

ORG NR 982501342

SAMEIET HERTZBERGSGATE 7
Innkalling til ordinært årsmøte 2026
Dato: Torsdag 09.04.2026 kl.18:00
Sted: Majorstuen Kirke, Kirkeveien 84, 0364 Oslo

—

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

2. **Årsmelding 2025 fra styret**

   Forslag til vedtak: Årsmelding 2025 er behandlet

3. **Årsregnskap 2025, samt revisors beretning 2025**

   Forslag til vedtak: Årsregnskap, samt revisors beretning 2025 godkjennes

4. **Godtgjørelse til styret**

   a. Det foreslås ingen endring i godtgjørelse til styret. Styrets honorar for innværende periode ble fastsatt til kr 50.000 på forrige årsmøte..
   b. Forslag til vedtak: «Styrehonorar settes til kr 50.000 for perioden frem til neste ordinære årsmøte».

5. **Valg av revisor**

   NOR-Revisjon AS (tidligere Berge & Lundal Revisjonsselskap) er sameiets revisor.
   Styret har innhentet tilbud på revisjon fra Alfa Revisjon AS og foreslår å tegne kontrakt med Alfa. Se vedlegg 5-Alfa. Begrunnelsen er kostnad og smidighet. Alfa tilbyr revisjon for kr 9000 per år. Dagens avtale med NOR-Revisjon koster sameiet 23.000.- Flere av Agios kunder har valgt Alfa.

   Forslag til vedtak: Alfa Revisjon AS velges som sameiets revisor.

6. **Valg av styremedlemmer**

   Dagens styre består av følgende:

Verv	Navn	Adresse	Valgt
Styreleder	Ståle Heier	Hertzbergsgate 7A	2024
Styremedlem	Susanne Bakken	Hertzbergsgate 7B	2024
Styremedlem	Eili Lindøe	Hertzbergsgate 7A	2025
Styremedlem	Hedda Heier	Hertzbergsgate 7B	2025
Varemedlem	Alf Steen	Hertzbergsgate 7A	2025

Sameiets vedtekter fastsetter at en styreperiode er to år; ett år for varamedlem. Styreleder velges hvert år.

Susanne Bakken tar ikke gjenvalg. Ståle Heier stiller til valg.

Det skal velges to styremedlemmer og et varamedlem.
Styreleder velges blant styrets medlemmer.

7. Innmeldte saker

a. Sikkerhet i sameiets IN-ordningen – orienteringssak

Styret orienter om sikkerhet for sameiernes innbetalinger i ordningen for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

b. HMS - orienteringssak

Styret orienterer om arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

c. Vannbåren gulvvarme i seksjon nr. 28 – avstemmingssak

Eierne av seksjon nr. 28, Hallén og Øen, har søkt styret om tillatelse til å erstatte radiatorer med vannbåren gulvvarme. Saken er den første av sin art og vil kunne skape presedens for lignende saker. Styret har derfor besluttet å fremme saken for årsmøtet. Tiltaket, samt konsekvenser for sameiet, er nærmere beskrevet i det vedlagte saksfremlegget med vedlegg.

Forslag til vedtak:
Sameiermøtet samtykker til etablering av anlegg for vannbåren gulvvarme i seksjon nr. 28, *slik det fremgår av saksfremlegget og vedlegg (7c-1, 7c-2, 7c-3), på følgende vilkår:*

1. *Arbeidet skal utføres fagmessig av kvalifiserte fagforetak med nødvendig ansvarsrett, og i samsvar med alle gjeldende lover og forskrifter.*
2. *Seksjonseier påtar seg ansvaret for alle eventuelle skader som måtte oppstå som følge av anlegget og skal til enhver tid ha gyldig forsikring.*
3. *Seksjonseier aksepterer at sameiet ikke er ansvarlig for eventuelle skader på seksjonseiers anlegg eller kostnader forbundet med seksjonseiers anlegg, uansett årsak.*
4. *Seksjonseier påtar seg ansvaret for korrekt montering av effektmålere fra sameiets til enhver tid gjeldende leverandør som muliggjør måling av seksjonens forbruk av varmt vann på lik linje med radiatorene i bygget.*
5. *Seksjonseier påtar seg fullt ansvar for etablering, drift og vedlikehold av anlegget, samt alle kostnader forbundet med dette, og samtykker til at følgende tekst tillegges sameiets vedtekters § 7:*

Særskilt vedrørende seksjon nr. 28:
Seksjonen har 9/4-2026 fått årsmøtets tillatelse til å erstatte radiatorer i leilighet med et anlegg for vannbåren varme i gulv, mot å påta seg alt ansvar forbundet med etablering, drift og vedlikehold av *anlegget, herunder både løpende vedlikehold og utskifting ved passert levetid. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 28s anlegg går ved sameiets side av påkoblingspunktene der seksjonens anlegg kobler seg på sameiets stigerør. Seksjonseier er ansvarlig for korrekt montering av effektmålere fra sameiets leverandør. Seksjonseier er ansvarlig for alle eventuelle skader som måtte oppstå som følge av anlegget og skal til enhver tid ha gyldig forsikring. Seksjonseier aksepterer at sameiet ikke er ansvarlig for eventuelle skader på seksjonseiers anlegg eller kostnader forbundet med seksjonseiers anlegg, uansett årsak.*

Avstemmingskravet for vedtakelse av forslaget er to tredjedelers flertall.

d. **Valg av leverandør av bredbånd/TV – avstemmingssak**
Styret fremmer forslag om å inngå ny kollektiv avtale om bredbånd/tv for sameiet. Se saksfremlegget og vedlagte tilbud fra leverandører, vedlegg 7d-1-1, 7d-1-2, 7d-2-1, 7d-3-1, 7d-3-2, 7d-3-3

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å tegne kollektiv avtale med (leverandør valgt av årsmøtet).

Avstemmingskravet for vedtakelse av forslaget er vanlig flertall.

Vedlegg

- Styrets årsmelding 2025
- Årsregnskap 2025
- Revisors beretning 2025
- Budsjett 2026
- Dokumentasjon SAK 7c
    - 7c-1 – Uttalelse fra rørlegger
    - 7c-2 – Prosjektering
    - 7c-3 - Gulvplan
- Dokumentasjon SAK 7d
    - 7d-1-1 Tilbudsbrev Telia
    - 7d-1-2 Tilbud Telia
    - 7d-2-1 Tilbud OBOS Nett
    - 7d-3-1 Tilbudsbrev Telenor
    - 7d-3-2 Tilbud Telenor Frihet 200
    - 7d-3-3 Tilbud Telenor Frihet 320
    - 7d-3-4 Tilbud Telenor TV Wifi og T-We
- Fullmaktsskjema

Oslo 1/4-2026

Styret Sameiet Hertzbergsgate 7

Skjema for fullmakt

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på ordinært årsmøtet 2026 i Sameiet Hertzbergsgate 7.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Styrets årsmelding 2025

287 - Sameiet Hertzbergsgate 7
Org.nr. 982501342

Generelle opplysninger

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

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:
Ståle Heier

Dagens styremedlemmer er som følger:
Eili Lindøe
Susanne Bakken
Hedda Baumann Heier

Dagens varamedlemmer er som følger:
Alf Johannes Steen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 16 styremøter og ett ekstraordinært årsmøte i styreperioden.

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Styret har organisert høstdugnad med fokus på stell av hagen og klipp av villvin.
Tre garasjer fikk nye leietakere i 2025. Det er én sameier på venteliste. Ny fordeling skjer sommer/høst 2027 når leieperiodene går ut.
Sameiet har 3 garasjer til utleie. Kostnad er kr 1000.- per mnd.
Sameiet har en sykkelgarasje til disposisjon for sykler som er i daglig bruk.

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden

De viktigste sakene styret har behandlet i perioden:

1. Bytte av forsikringsselskap. Styret har innhentet flere tilbud og i samråd med vår forsikringsmegler inngått en ny forsikringsavtale med Gjensidige den 1. februar 2026. Avtalen administreres og håndteres fortsatt av sameiets forsikringsmegler, Söderberg&Partners (tidligere Pensum Forsikringsmegling). Sameiet sparer rundt 90.000 årlig på bytte av forsikringsselskap.
2. Renovering/ombygging av leiligheten i 4 etg oppgang B. Seksjonseier har søkt om en rekke endringer, herunder har styret godkjent riving av lettvegger og en mindre utvidelse av el.kapasiteten. Det har vært mye å sette seg inn i og følge opp, og saken har tatt mye av styrets kapasitet i styreåret. Styret har løftet de forholdene som har blitt ansett å gå utover alminnelig forvaltning og vedlikehold til sameiets årsmøte og det ble innkalt til ekstraordinært årsmøte gjennomført 9/2-2025 hvor årsmøtet godkjente fasadeendring og endring i fellesarealet mot oppgangen, samt de inngrep i byggets bærende konstruksjon som disse endringene medførte.

   Styret erfarer at arbeidene har vært en belastning for naboene. Det har vært gjentatte klager på

brudd på husordensreglene og klager på parkering som har blokkert tilgang til oppgang og garasjer.
3. Innkjøpt HMS-system og tegnet løpende avtale med HMS-Internkontroll.no for bedre å kunne følge opp HMS-aktivitetene i gården. Det presenteres som egen informasjonssak på årsmøtet.
4. Forberedt sak for årsmøte vedrørende ny bredbånd/tv-løsning for sameiet. Vi har arbeidet med denne saken siden juni 2025.
5. Vannskade fra i tak i leilighet i oppgang B. Et soil-lufterør hadde sprukket. Skaden ble ikke dekket av forsikringsselskapet pga. bygningsdelens alder. Utbedring av skade på leilighet og utbedring av soilrør i pipe på tak kostet sameiet 47.000.-

Andre saker:
6. Etablering av domenet hertzbergsgate7.no med epost-adresse og (etter hvert) web-sider.
7. Inspisering og silikonering av terrassene i høst på dugnad.
8. Etterfakturering etter feil i varmeregskapet i 2023/2024 som skyldes tidligere forretningsfører, samt korrigering av kostnadsfordeling mellom innflyttere og utflyttere som følge av denne feilen.
9. Montert kodeboks på vegg i kjelleretasjen i oppgang A med nøkler til fyrrom. Kodelås på el-hovedtavle i kjeller. Forenkler tilgang.
10. Redusert renten 0,25% hos långiver Handelsbanken.
11. Fjernet/redusert vepsebol i luftekanal i en seksjon. Sameiets tidligere forsikring dekket ikke håndteringen. Styret utførte jobben på dugnad.
12. Dør til tak utbedret av styret på dugnad.
13. Ekstra (midlertidig) rekkverk i oppgang A montert av styret på dugnad.
14. Det har vært 2 tilfeller av klager på støy som ikke har vært relatert til renoveringen i 7B i sameiet i styreperioden.
15. IN-lån håndtert av forretningsfører. Det er muligheter for nedbetaling 2 ganger årlig.
16. Tegnet kontrakt på Norgespris på fjernvarme fra 1/11 2025. Vi satt opp et ganske presist regnestykke som viste sameiet ville spare cirka 86.000.- på Norgespris gitt samme forbruk og spotpris som foregående år. Vi er bundet til Norgespris frem til 1/1-2027.
17. Redusert tømming av restavfall fra 3 ganger ukentlig til 2 ganger ukentlig. Restavfall og papiravfall tømmes nå på mandager og fredager. Det sparer sameiet for 42.000.- per år. Det vil først vise seg på 2026 regnskapet.

Saker kommende styreperiode
De viktigste styret ser for seg: Vedlikeholdsplan, HMS-oppfølging, Bredbånd.

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

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

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

Revisor

Sameiets revisor er
NOR-REVISJON AS
Tordenskiolds gate 8
0160 OSLO

Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige med forsikringsnummer 95388983.

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

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

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

C. **Likviditetsrisiko**
   Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. **Markedsrisiko**
   Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

2026 04 09 Protokoll ordinært årsmøte 2026

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

PROTOKOLL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
Sameiet Hertzbergsgate 7

ORG NR 982 501 342

PROTOKOLL fra ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Hertzbergsgate 7

Dato: 09.04.2026

Møtet ble åpnet av: styreleder Ståle Heier

Til stede fra styret: styreleder Ståle Heier, styremedlem Eili Lindøe, styremedlem Susanne Bakken, styremedlem Hedda Baumann Heier og varastyremedlem Alf Steen

Til stede fra Agio Forvaltning AS: Thea Mack Rørvik (forlot møtet etter sak 7A)

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 1.4.2026 pr. e-post. Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel

SAK 1: KONSTITUERING

A. Status frammøtte:

Protokolleres:

Følgende personer var til stede på årsmøtet:

Geir Øystein Andersen (seksjon 1)
Bernard Tømmerbakke og Eili Lindøe (seksjon 2)
Alf Johannes Steen (seksjon 4)
Gareth Hale (seksjon 5)
Hedda Baumann Heier (seksjon 8)
Ståle Heier (seksjon 10)
Gunnar Vold med frue (seksjon 14)
Randi Dahl (seksjon 16)
Trude Eliassen (seksjon 17)
Anne Walentin (seksjon 19)
Marit Nesbu Hals (seksjon 22)
Susanne Bakken (seksjon 23)
Ingermarie Kjekshus (seksjon 24)
Elisabeth Wælgaard Steen (seksjon 25)
Mads Fredrik Baardseth (seksjon 27)
Cecilie Hallen og Olav Øen (seksjon 28)

Det var altså 16 stemmeberettigede til stede.
Ingen fullmakter ble registrert.

B. Orientering om hvordan og når årsmøtet er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble Hedda Baumann Heier valgt.

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble Ståle Heier valgt.

E. Valg av minst 2 stk til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble følgende personer valgt:
1. Trude Eliassen
2. Elisabeth Steen

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Trude Eliassen og Elisabeth Steen ble valgt som tellekorps.

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Fordi det ble ansett hensiktsmessig å ha Agio Forvaltning til stede ved sak 5 og sak 7A, ble disse sakene flyttet opp på agendaen til rett etter årsregnskapet. Dagsorden godkjennes.

Protokolleres: årsmøtet ble erklært lovlig satt.

SAK 2: ÅRSMELDING
Årsmelding er sendt ut kun til orientering.

Protokolleres:
Årsmeldingen ble gjennomgått av styreleder Ståle Heier og tatt til orientering av årsmøtet.

SAK 3: ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING
Revisors beretning er sendt ut kun til orientering. Regnskapet for 2025 må godkjennes.

Protokolleres:
Agio Forvaltning AS v/ Thea Mack Rørvik gjennomgikk årsregnskapet for 2025. Det ble forklart at de oppgitte tallene for 2024 stammer fra sameiets tidligere forretningsfører.

Det ble stilt enkelte spørsmål fra sameierne, herunder til note 7 og hva som mer konkret utgjør «periodiserte kostnader» og til note 4 og hvorfor kostnaden for brensel for 2024 tilsynelatende var høyere enn i 2025. Det ble bedt om at regnskapsfører ser nærmere på dette og kommer tilbake til sameiet.

Følgende stemmeberettigede stemte for godkjenning av årsregnskapet for 2025: Geir Øystein Andersen (seksjon 1), Bernard Tømmerbakke (seksjon 2), Alf Johannes Steen (seksjon 4), Gareth Hale (seksjon 5), Hedda Baumann Heier (seksjon 8), Ståle Heier (seksjon 10), Gunnar Vold (seksjon 14), Randi Dahl (seksjon 16), Trude Eliassen (seksjon 17), Anne Walentin (seksjon 19), Marit Nesbu Hals (seksjon 22), Susanne Bakken (seksjon 23), Ingermarie Kjekshus (seksjon 24), Elisabeth Wælgaard Steen (seksjon 25) og Olav Øen (seksjon 28).

Følgende stemmeberettigede stemte mot godkjenning av årsregnskapet for 2025: Mads Frederik Baardseth (seksjon 27).

SAK 5: VALG AV REVISOR – avstemmingssak

Protokolleres:
Forslaget til vedtak var: Alfa Revisjon AS velges som sameiets revisor. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK 7a: SIKKERHET I SAMEIETS IN-ORDNING – orienteringssak

Protokolleres:
Styreleder redegjorde for sameiets IN-ordning. Saken ble tatt til orientering av årsmøtet.

SAK 4: FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE – avstemmingssak

Protokolleres:
Forslaget til vedtak var: Styrehonorar settes til kr 50.000 for perioden frem til neste ordinære årsmøte. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

SAK 6: VALG AV STYREMEDLEMMER

Dagens styre består av følgende personer:

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Valgt:*
Styreleder	Ståle Heier (på valg)	Hertzbergs gate 7A	2024
Styremedlem	Susanne Bakken (på valg)	Hertzbergs gate 7B	2024
Styremedlem	Eili Lindøe (ikke på valg)	Hertzbergs gate 7A	2025
Styremedlem	Hedda B. Heier (ikke på valg)	Hertzbergs gate 7B	2025
Varamedlem	Alf Steen (på valg)	Hertzbergs gate 7A	2025

Sameiets vedtekter fastsetter at en styreperiode er to år for ordinære styremedlemmer og ett år for varamedlemmet. Styreleder velges hvert år blant styrets medlemmer.

Protokolleres:

Følgende nye styre ble enstemmig valgt:

Verv:	*Navn:*	*Adresse:*	*Valgt:*
Styreleder	Ståle Heier	Hertzbergs gate 7A	2026
Styremedlem	Alf Steen	Hertzbergs gate 7A	2026
Styremedlem	Eili Lindøe	Hertzbergs gate 7A	2025
Styremedlem	Hedda Baumann Heier	Hertzbergs gate 7B	2025
Varamedlem	Cecilie Hallen	Hertzbergs gate 7B	2026

SAK 7b: HMS – orienteringssak

Protokolleres:
Styremedlem Eili Lindøe redegjorde for styrets arbeid med HMS. Saken ble tatt til orientering av årsmøtet.

SAK 7c: VANNBÅREN GULVVARME I SEKSJON NR. 28 – avstemmingssak

Protokolleres:
Styreleder presenterte saken. Det ble stilt enkelte spørsmål og foreslått en presisering i forslaget til vedtak som også eierne av seksjon 28 fant akseptabelt.

Følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:

> **Sameiermøtet samtykker til etablering av anlegg for vannbåren gulvvarme i seksjon nr. 28,** slik det fremgår av saksfremlegget og vedlegg (7c-1, 7c-2, 7c-3), på følgende vilkår:
>
> 1. Arbeidet skal utføres fagmessig av kvalifiserte fagforetak med nødvendig ansvarsrett, og i samsvar med alle gjeldende lover og forskrifter.
> 2. Seksjonseier påtar seg ansvaret for alle eventuelle skader som måtte oppstå som følge av anlegget og skal til enhver tid ha gyldig forsikring.
> 3. Seksjonseier aksepterer at sameiet eller den enkelte sameier ikke er ansvarlig for eventuelle skader på seksjonseiers anlegg eller kostnader forbundet med seksjonseiers anlegg, uansett årsak.
> 4. Seksjonseier påtar seg ansvaret for korrekt montering av effektmålere fra sameiets til enhver tid gjeldende leverandør som muliggjør måling av seksjonens forbruk av varmt vann på lik linje med radiatorene i bygget.
> 5. Seksjonseier påtar seg fullt ansvar for etablering, drift og vedlikehold av anlegget, samt alle kostnader forbundet med dette, og samtykker til at følgende tekst tillegges sameiets vedtekters § 7:
>
> > Særskilt vedrørende seksjon nr. 28: Seksjonen har 9/4-2026 fått årsmøtets tillatelse til å erstatte radiatorer i leilighet med et anlegg for vannbåren varme i gulv, mot å påta seg alt ansvar forbundet med etablering, drift og vedlikehold av anlegget, herunder både løpende vedlikehold og utskifting ved passert levetid. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 28s anlegg går ved sameiets side av påkoblingspunktene der seksjonens anlegg kobler seg på sameiets stigerør. Seksjonseier er ansvarlig for korrekt montering av effektmålere fra sameiets leverandør. Seksjonseier er ansvarlig for alle eventuelle skader som måtte oppstå som følge av anlegget og skal til enhver tid ha gyldig forsikring. Seksjonseier aksepterer at sameiet eller den enkelte sameier ikke er ansvarlig for eventuelle skader på seksjonseiers anlegg eller kostnader forbundet med seksjonseiers anlegg, uansett årsak

Eierne av seksjon 28 stemte for vedtaket over. For ordens skyld, bekrefter de også eksplisitt samtykke til vilkårene over ved å underskrive denne protokollen.

Sak 7d: VALG AV LEVERANDØR AV BREDBÅND/TV – avstemmingssak

Protokolleres:
Sameierne stilte spørsmål og fremmet ulike syn på sentrale momenter ved tilbudene, herunder den enkeltes behov, bindingstid, pris og praktiske konsekvenser knyttet til inngrep i fellesarealer og den enkeltes leilighet. Særlig estetiske forhold og mulighet for å gjenbruke eksisterende infrastruktur i leilighetene ble trukket frem som viktig av flere sameiere. Dette talte til fordel for tilbudet fra Telia.

Følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å tegne ny kollektiv avtale med Telia.

***

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 E. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____	_____	_____
Ståle Heier	Trude Eliassen	Elisabeth Steen

_____	_____
Cecilie Hallen	Olav Øen

287 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende

bankID
Ståle Heier
01.04.2026
BankID kvalifisert signering

Signatur 1

bankID
Eili Lindøe
01.04.2026
BankID kvalifisert signering

Signatur 2

bankID
Susanne Steffens Bakken
01.04.2026
BankID kvalifisert signering

Signatur 3

bankID
Hedda Baumann Heier
01.04.2026
BankID kvalifisert signering

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET HERTZBERGSGATE 7

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 982 501 342

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	3 419 388	2 620 312	-	2 423 556
Sum driftsinntekter		**3 419 388**	**2 620 312**	**-**	**2 423 556**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	20 000	20 000	-	20 800
Personalkostnader	2	1 580	2 820	-	2 933
Vedlikehold	3	120 807	1 093 709	-	68 510
Kabel-TV/Internett		212 084	199 960	-	222 968
Renhold		55 958	52 800	-	57 823
Energi og brensel	4	496 783	1 087 046	-	489 585
Andre driftskostnader	5	103 602	40 218	-	62 953
Revisjonshonorar		33 588	23 625	-	34 932
Forretningsførerhonorar		47 500	74 138	-	49 400
Konsulenthonorar		24 362	190 038	-	11 493
Forsikring		290 964	266 668	-	234 458
Kommunale avgifter		430 801	396 619	-	451 784
Kontingenter		2 200	2 130	-	3 051
Sum driftskostnader		**1 840 229**	**3 449 771**	**-**	**1 710 690**
DRIFTSRESULTAT		**1 579 159**	**-829 459**	**-**	**712 866**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter		5 271	-	-	4 522
Finanskostnader	6	473 041	468 944	-	412 627
Netto finansposter		**-467 770**	**-468 944**	**-**	**-408 105**
ÅRSRESULTAT		**1 111 389**	**-1 298 403**	**-**	**304 761**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		1 111 389	-1 298 403		
Sum overføringer		**1 111 389**	**-1 298 403**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	7	428 273	179 957
Sum fordringer		**428 273**	**179 957**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	553 821	706 438
Sum omløpsmidler		**982 093**	**886 396**
SUM EIENDELER		**982 093**	**886 396**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	-4 557 477	-5 668 864
Sum egenkapital		**-4 557 477**	**-5 668 864**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	5 289 219	6 074 498
Sum langsiktig gjeld		**5 289 219**	**6 074 498**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 331	225 991
Annen kortsiktig gjeld	12	211 019	254 771
Sum kortsiktig gjeld		**250 351**	**480 762**
Sum gjeld		**5 539 570**	**6 555 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**982 093**	**886 396**

BALANSE PR. 31.12.2025

TROMSØ, 31.12.2025

Ståle Heier
Styreleder

Hedda Heier
Styremedlem

Susanne Bakken
Styremedlem

Eili Lindøe
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 316 304	1 151 856
Kapitalinntekter IN betalinger	678 868	-
Kapitalinntekter avdrag	445 776	68 073
Kapitalinntekter renter	94 356	401 664
Kabel-TV	168 000	168 000
Leie garasje	33 680	-
Akonto fyring	582 816	747 600
Andre inntekter	99 588	83 119
Sum	**3 419 388**	**2 620 312**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

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

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	1 580	2 820
Sum	**21 580**	**22 820**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	63 716	1 027 378
Elektro	1 225	-
Utvendig anlegg	6 475	-
Driftsmaterialer	505	-
Brannanlegg	4 435	9 381
Leie vaktmester	14 475	7 700
Vedlikehold uteareal	29 976	49 250
Sum	**120 807**	**1 093 709**

Note 4: Energi og brensel

Beskrivelse	2025	2024
Elektrisk energi	42 696	23 492
Fyring	-	1 063 554
Fjernvarme	454 087	-
Sum	**496 783**	**1 087 046**

Note 5: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	10 870	14 297
Leie datasystemer	-	5 500
HMS og internkontroll	16 000	-
Snøbrøyting	25 235	-
Annen fremmed tjeneste	12 929	2 656
Webside - drift	267	-
Øreavrunding	-	13
Styre- og generalforsamling	-	10 000
Bankgebyrer	4 384	3 442
Andre kostnader	33 917	4 266
Tap på fordringer	-	44
Sum	**103 602**	**40 218**

Note 6: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Annen rentekostnad	-	5 000
Renter lån 8398.72.37174 Handelsbanken Bryn	472 559	460 042
Purregebyr/renter leverandører	482	3 902
Sum	**473 041**	**468 944**

Note 7: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	60 799	-
Avregning IN Norian	131 658	131 658
Periodiserte kostnader	235 815	48 299
Sum	**428 273**	**179 957**

Note 8: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	553 821	-
Tidl. driftskonto	-	706 438
Sum	**553 821**	**706 438**

Note 9: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-5 668 864
Tilført fra årsresultat	1 111 389
Egenkapital pr 31.12.2025	**-4 557 477**

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12.2025 har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 10: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	405 634
Endring egenkapital	1 111 387
Avdrag på lån	-785 279
Disponible midler pr 31.12.2025	**731 743**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	982 093	886 396
Kortsiktig gjeld	-250 351	-480 762
Sum disponible midler	**731 743**	**405 634**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2240 - Lån 8398.72.37174 HB Bryn

Type: Annuitetslån

Rentesats: 7.25%

Opprinnelig lånebeløp: 6 086 000

Opptaksår: 2024

Spesifikasjon 2240 - Lån 8398.72.37174 HB Bryn	2025
IB 01.01.2025	6 074 498
Avdrag	-785 279
UB 31.12.2025	5 289 219
Nedbetalt i regnskapsåret	**785 279**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
287-1-001	-
287-1-002	209 158
287-1-003	31 877
287-1-004	166 350
287-1-005	248 663
287-1-006	248 663
287-1-007	141 036
287-1-008	190 565
287-1-009	223 100
287-1-010	209 158
287-1-011	213 805
287-1-012	213 805
287-1-013	248 664
287-1-014	-
287-1-015	192 889
287-1-016	220 776
287-1-017	209 158
287-1-018	-
287-1-019	213 805
287-1-020	213 805
287-1-021	248 572
287-1-022	248 664
287-1-023	-
287-1-024	144 515
287-1-025	278 456
287-1-026	232 395
287-1-027	137 114
287-1-028	604 230
Sum fellesgjeld	**5 289 219**

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd kunder	63 090	110 870
Oppgjørskonto avregning	68 810	70 923
Påløpt rente	14 135	58 378
Annen påløpt kostnad	64 984	14 600
Sum	**211 019**	**254 771**

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

Org.nr. 982501342

05.06.2025

Generelt om årsmøtet

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

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

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

Saksliste

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

2. **Styrets årsrapport for 2024**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. **Varmeregnskap for 2024**

Informasjon om utestående beløp fra varmeregnskapet for 2024.

5. **Budsjett 2025**

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

6. **Godtgjørelse til styret**

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

7. Innkomne saker

a) Sak 1 – Styrets sammensetning - Orienteringssak

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

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

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

For effektiv drift av sameiet foreslås det følgende:

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

c) Sak 3 – Felleskostnader - Orienteringssak

Det har blitt registrert feil i felleskostnadene hos enkelte beboere.

d) Sak 4 – Ringeklokker – Orienteringssak

Enkelte ringeklokker er fortsatt ute av drift.

e) Sak 5 – Navneskilt – Orienteringssak

Det er ønskelig med navneskilt til inngangsdører til alle seksjonene.

8. Valg av styreleder

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

Dagens styreleder er Bernard Tømmerbakke

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

9. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Susanne Bakken
Ståle Heier
Hedda Baumann Heier

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

Dagens varamedlemmer er som følger:

Randi Dahl

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

Skjema for fullmakt

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

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

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024 og revisors beretning

Styrets årsmelding 2025

287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

Org.nr. 982501342

Generelle opplysninger

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

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Bernard Tømmerbakke

Dagens styremedlemmer er som følger:

Susanne Bakken
Ståle Heier
Hedda Baumann Heier

Dagens varamedlemmer er som følger:

Randi Dahl

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 5 møter i styreperioden.

Saker under arbeid og planlegging

Ny forretningsfører

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

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Ingen tiltak gjennomført

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden

Terrasserenovering

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

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

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

Varmemålere fra ISTA

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

Vedlikeholdsarbeid og drift

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

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

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

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

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

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

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

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

Revisor

Boligselskapets revisor er Berge & Lundal Revisjonsselskap AS

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

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

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

C. **Likviditetsrisiko**
   Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. **Markedsrisiko**
   Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 287 - Sameiet Hertzbergsgate 7

Sameiet Hertzbergsgate 7
2024

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.05.2025

Årsregnskap for Sameiet Hertzbergsgate 7

Alle beløp i NOK

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

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

Verifisert av SIGNICAT 01.05.2025

Balanse

Sameiet Hertzbergsgate 7

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

OSLO, 22.04.2025
Sameiet Hertzbergsgate 7

Bernard Tømmerbakke
Styrets leder

Susanne Bakken
Styremedlem

Hedda Baumann Heier
Styremedlem

Ståle Heier
Styremedlem

Randi Othilie Dahl
Varamedlem

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.05.2025

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.05.2025

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

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

Reparasjon og vedlikehold

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.05.2025

Eksterne tjenester

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

Andre kostnader

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

Note 4 Drift- og bundne midler

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

Bundne midler:

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.05.2025

Note 5 Negativ egenkapital

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

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

Note 6 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Bakken, Susanne Steffens



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

22.04.2025 16:05:48

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Tømmerbakke, Bernard C.D.T



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

24.04.2025 12:33:27

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Dahl, Randi Othilie



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

24.04.2025 20:26:16

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Heier, Ståle



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

30.04.2025 10:03:16

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Heier, Hedda Baumann



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

01.05.2025 11:53:40

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET SAMEIET HERTZBERGSGATE 16 JUNI 2025

1. Konstituering

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

b) Godkjenning av innkalling – ingen hadde innsigelser til innkallingen

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

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

e) Valg av protokollunderskrivere – Trude Eliassen og Hedda Heier

f) Valg av tellekorps – N/A

g) Godkjenning av dagsorden – dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

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

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

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

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

3. Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning

Årsregnskapet ble presentert av Thea Mack Rørvik i Agio Forvaltning.

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

4. Varmeregnskap for 2024

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

5. Budsjett 2025

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

6. Godtgjørelse til styret

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

7. Innkomne saker

a) Sak 1 – Styrets sammensetning – diskusjonssak

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

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

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

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

c) Sak 3 – Felleskostnader - Orienteringssak

Saken ble diskutert med Agio under årsregnskapet under punkt 3.

d) Sak 4 – Ringeklokker – Orienteringssak

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

e) Sak 5 – Navneskilt – Orienteringssak

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

8. Valg av styreleder

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

9. Valg av styre

Følgende styremedlemmer ble valgt:

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

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

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

Alf Steen ble valgt som varamedlem for 2025 – 2026.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HERTZBERGSGATE 7.

Vedtatt på sameiermøtet den 6.april 2005

§ 1
Navn, formål og forretningskontor:

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

§ 2
Seksjoner og ansvar:

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

§ 3
Rettslig råderett

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

§ 4
Faktisk råderett

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

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

§ 7
Vedlikehold

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

§ 8
Vedlikeholdsfond

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

§ 9
Mislighold, pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 10
Styret

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

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

§ 11
Sameiermøtet

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

§ 12
Saker som behandles på ordinært sameiermøte:

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

§ 13
Møteledelse og avstemming:

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

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

§ 14
Habilitet:

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

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

§ 15
Revisor

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

§ 16
Generelle plikter:

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

§ 17
Forståelse av vedtektene

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

PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Sameiere plikter å følge brannforskrifter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
HERTZBERGS GATE 7A

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531891
9176306

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 56

Vi viser til bestilling av 20260504 for HERTZBERGS GATE 7A.

GNR. 216 BNR. 56

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1908.

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

2333 m²

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

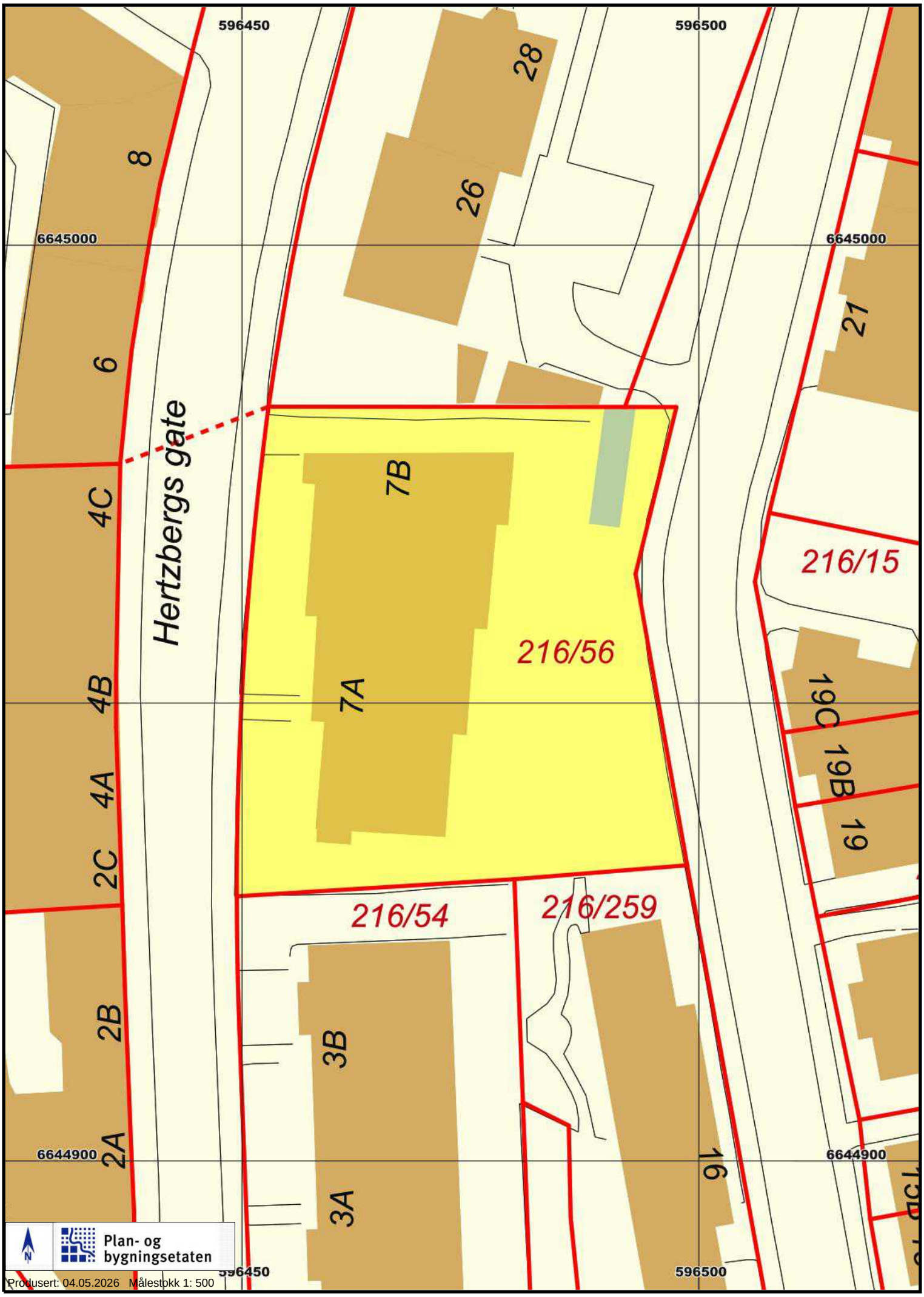
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596450
596500
6645000
6644900
Hertzbergs gate
8
6
4C
4B
4A
2C
2B
2A
28
26
7B
7A
3B
3A
21
216/15
216/56
19C
19B
19
216/54
216/259
16
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 500

A N M E L D E L S E .

13 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.No. 2188/37 OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 7 Hertzbergs gate. J.No 048 i / 1938 - B

Innlevert 3. desember 1937. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4-12-1937.

E. Schrandrom

Reguleringschefen jr. nr.
mott. - DEC. 1937

Opmålingschefen
mott. 7 DEC. 1937

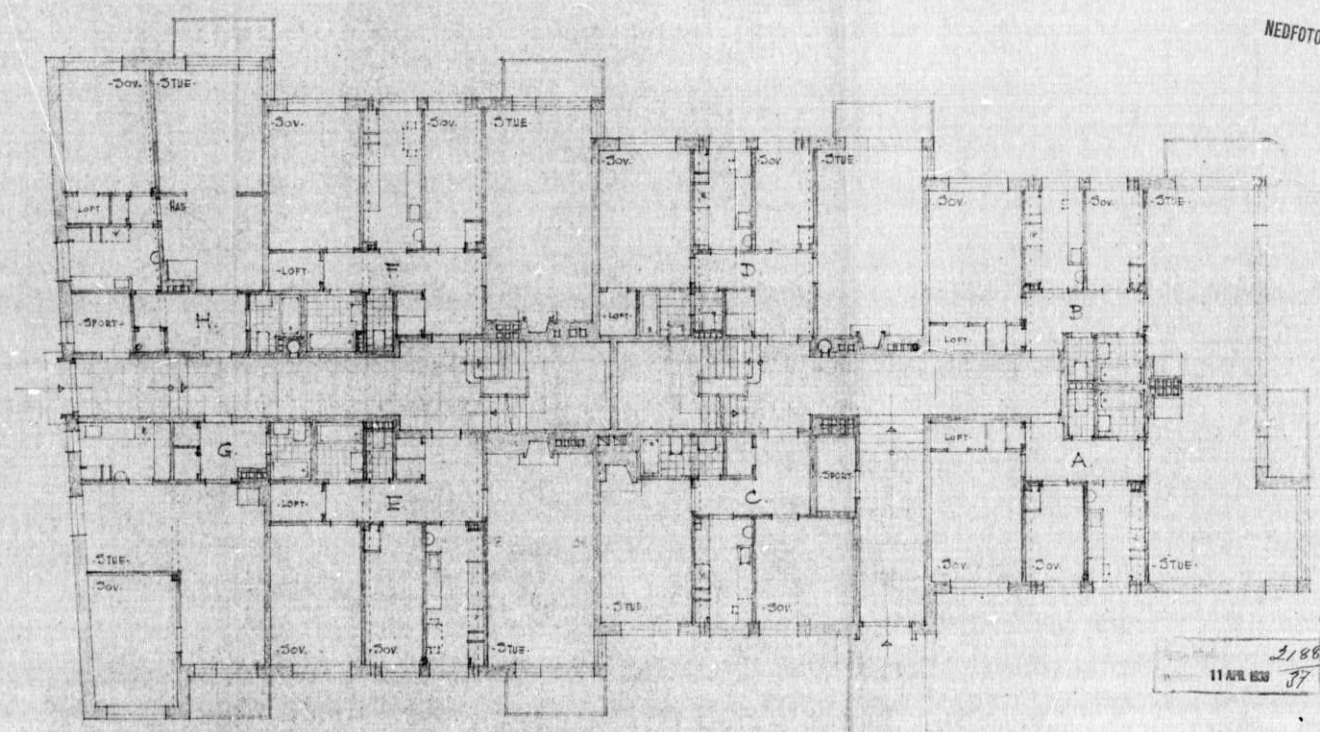
Sendes hr. reguleringschefen
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen, Bl. 1. Det sort skraverte grunnstykke ABCDE bør må erhverves og tillegges tomten. Grunnstykket eies av kommunen og omfatter ialt ca 60 m², hvorav 50 m² er av nr. 91 Kirkeveien og 10 m² er umatr. grunn.
På nr. 7 Hertzbergs gate hviler refusjoner for gategrunnserhvervelse på kr. 5913,20 tgl 11/10-24 og kr. 3932,70 tgl 3/4-24 tilsammen kr. 9845,90 som forfaller ved nybygg.

Oslo 9/12-1937

Skjønsberg

HERTZBERG GATE [illegible]

NEDFOTOGRAFERT 19 X



09.48

2186
11 APR 1938 37

PLAN AV I

Ingvar Nissen
Cand. Ing. Arch.
Oslo 27/4 37

A N M E L D E L S E . N.D. No 984/38

2 bl. tegninger.

Ekspedisjons-Dokument

angående garasjer

på matr.nr. 7 Hertzbergs gate.

Innlevert 9. juni 1938. Attestert

Reg. chefen's nr. ____

mott. 11 JUN 1938

Oversendes herr Reguleringschefen.

Oslo, den 10-6-1938.

P. S. Pedersen

M/GL

Hertzbergs gate 7.
Bygn.chef.eksp.av 10/6 38.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Fagerborggaten er regulert 12,5 m. bred med 4 m. tilbaketrukket byggelinje på vestsiden.

Gatens regulerte höide ut for grensen mellem nr. 19C og nr. 21 er kote 63,8. Herfra stiger den mot nord med 1:24,5 og faller mot syd med 1:31,5.

Fortågstigningen er 8 cm.

For strøket gjelder byplanvedtekt 172A, denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

17 JUN 1938

Oslo reguleringsvesen, den 15. juni 1938.

O. Hoff
ing.

Th. Eckhoff

Byggn. bl. 3a VIII.37. 6000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASSEMBLIN AS
ved Per Halvorsen
Teglverksveien 1
3413 LIER

Dato: 19.02.2018

Deres ref.: Per Halvorsen | Vår ref.: 201719070-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Torbjørn Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERTZBERGS GATE 7	Eiendom:	216/56/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HERTZBERGSGATE 7	Adresse:	v/ Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
Søker:	ASSEMBLIN AS, ved Per Halvorsen	Adresse:	Teglverksveien 1, 3413 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hertzbergs gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av vann- og avløpsrør, mottatt 09.02.2018.

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

Klagefristen er tre uker

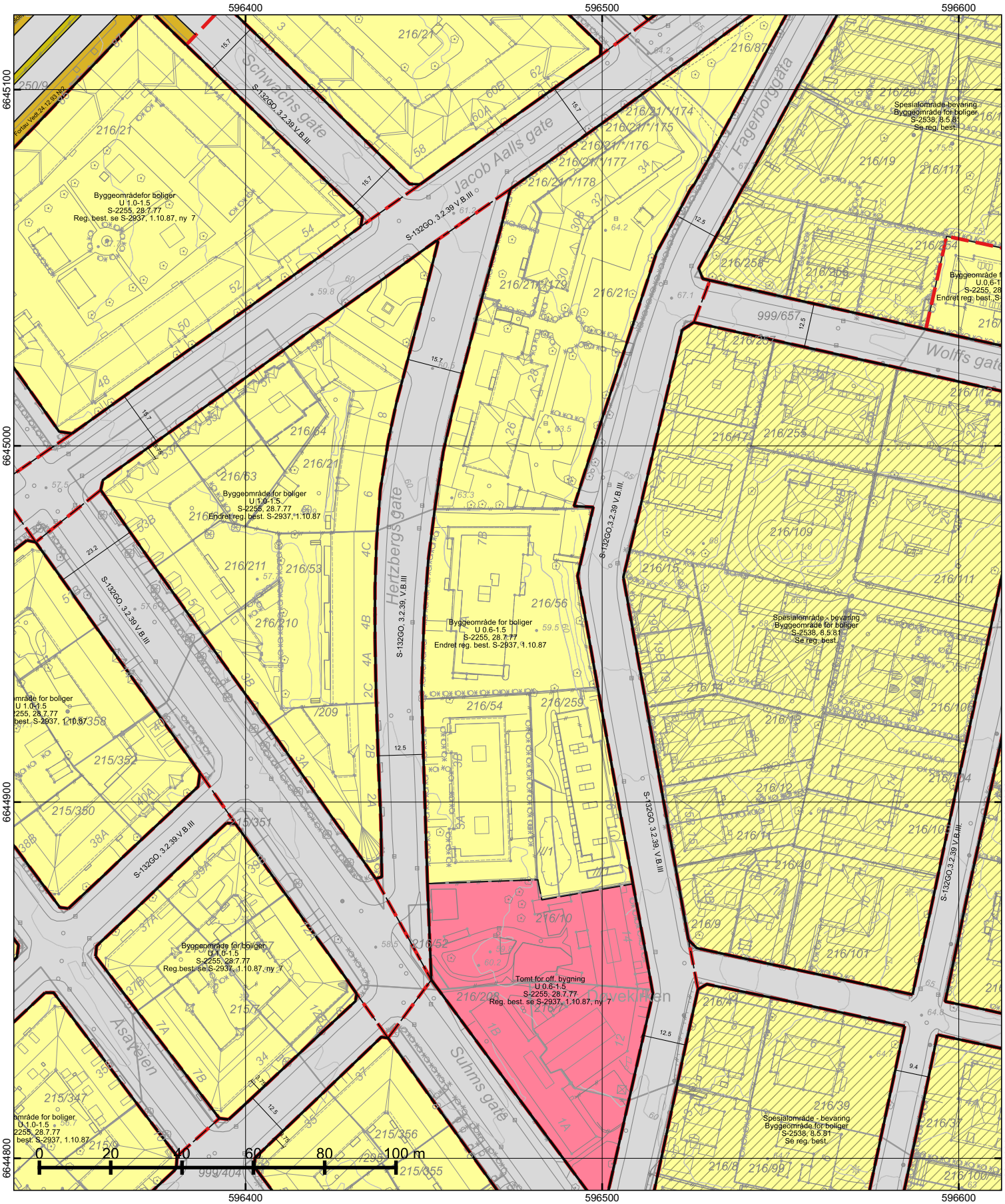
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HERTZBERGSGATE 7, v/ Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO, g.hale@online.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026

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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157129/ 86531891

Deres ref.:

Adresse: Hertzbergs gate 7

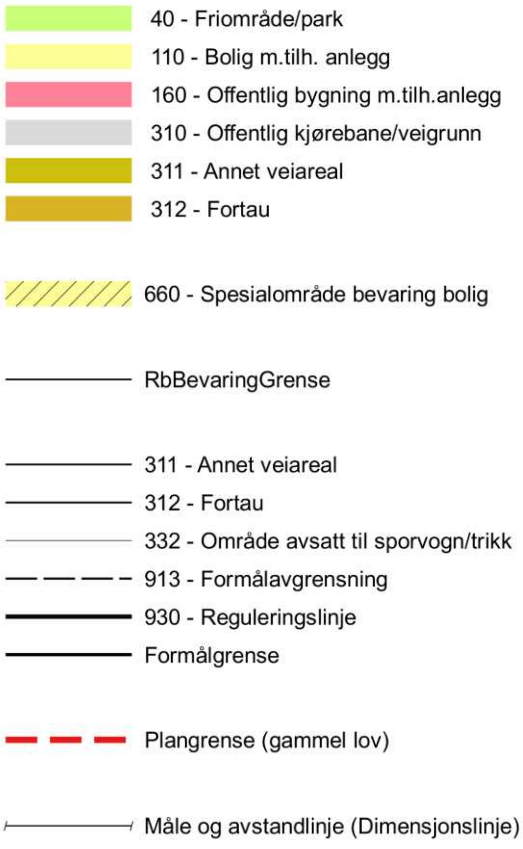
Kommentar:

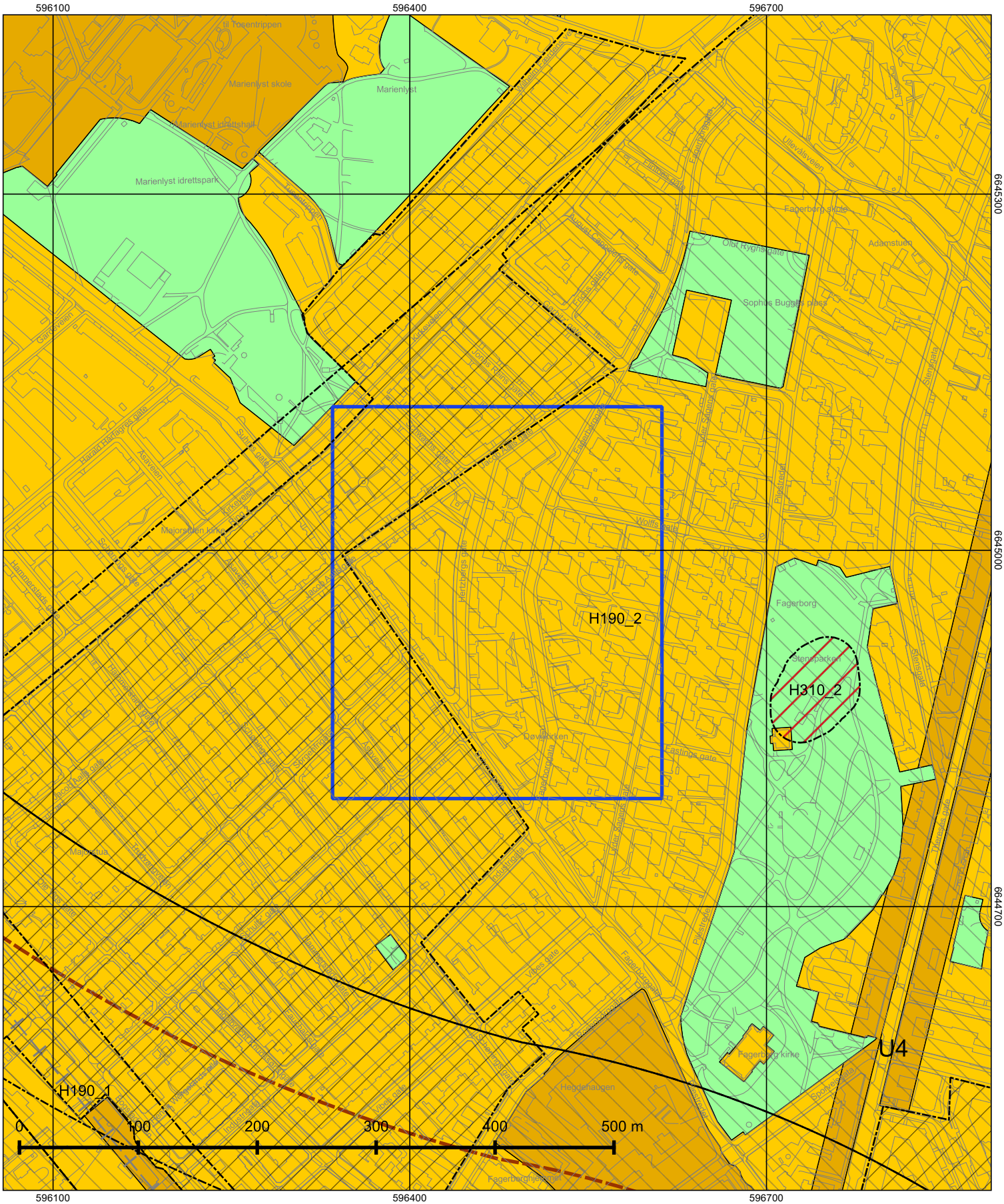
Gnr/Bnr: 216/56

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157129/86531891
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo byskriverembede gamle byområde
9118 1975
15/5

Begjæring
til
Byskriveren i Oslo

Gnr. 216 Bnr. 56

Undertegnede eier av eiendommen Hertzbergsgate 7, Oslo, begjærer med dette eiendommen delt i 28 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen Hertzbergsgate 7, som tilsvarer fordelingsbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 2.000,- på hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av den første kjøpesum for vedkommende seksjon og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet plikt til å vike med denne panterett etter inntil 80% av en av styret godkjent takst.

Sameierne har ikke innløsnings- eller forkjøpsrett, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Ved vesentlig mislighold er en sameier forpliktet til å fraflytte sin leilighet og til å overdra sin ideelle andel til ny sameier som på forhånd må godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje nr.	Br.areal m2	Antall beboel-sesrom	Sameiebrøk
1	1-A	1	96	3	96/2802
2	1-B	1	90	3	90/2802
3	1-C	1	59	2	59/2802
4	1-D	1	92	3	92/2802
5	1-E	1	107	3	107/2802
6	1-F	1	107	3	107/2802
7	1-G	1	78	2	78/2802
8	1-H	1	82	2	82/2802
9	2-A	2	96	3	96/2802

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etasje nr.	Br.areal m2	Antall beboel-sesrom	Sameiebrøk
10	2-B	2	90	3	90/2802
11	2-C	2	92	3	92/2802
12	2-D	2	92	3	92/2802
13	2-E	2	107	3	107/2802
14	2-F	2	107	3	107/2802
15	2-G	2	83	2	83/2802
16	2-H	2	95	3	95/2802
17	3-A	3	90	3	90/2802
18	3-B	3	90	3	90/2802
19	3-C	3	92	3	92/2802
20	3-D	3	92	3	92/2802
21	3-E	3	107	3	107/2802
22	3-F	3	107	3	107/2802
23	3-G	3	83	2	83/2802
24	3-H	3	95	3	95/2802
25	4-L	4	154	4	154/2802
26	4-M	4	100	3	100/2802
27	4-P	4	59	2	59/2802
28	4-R	4	260	8	260/2802

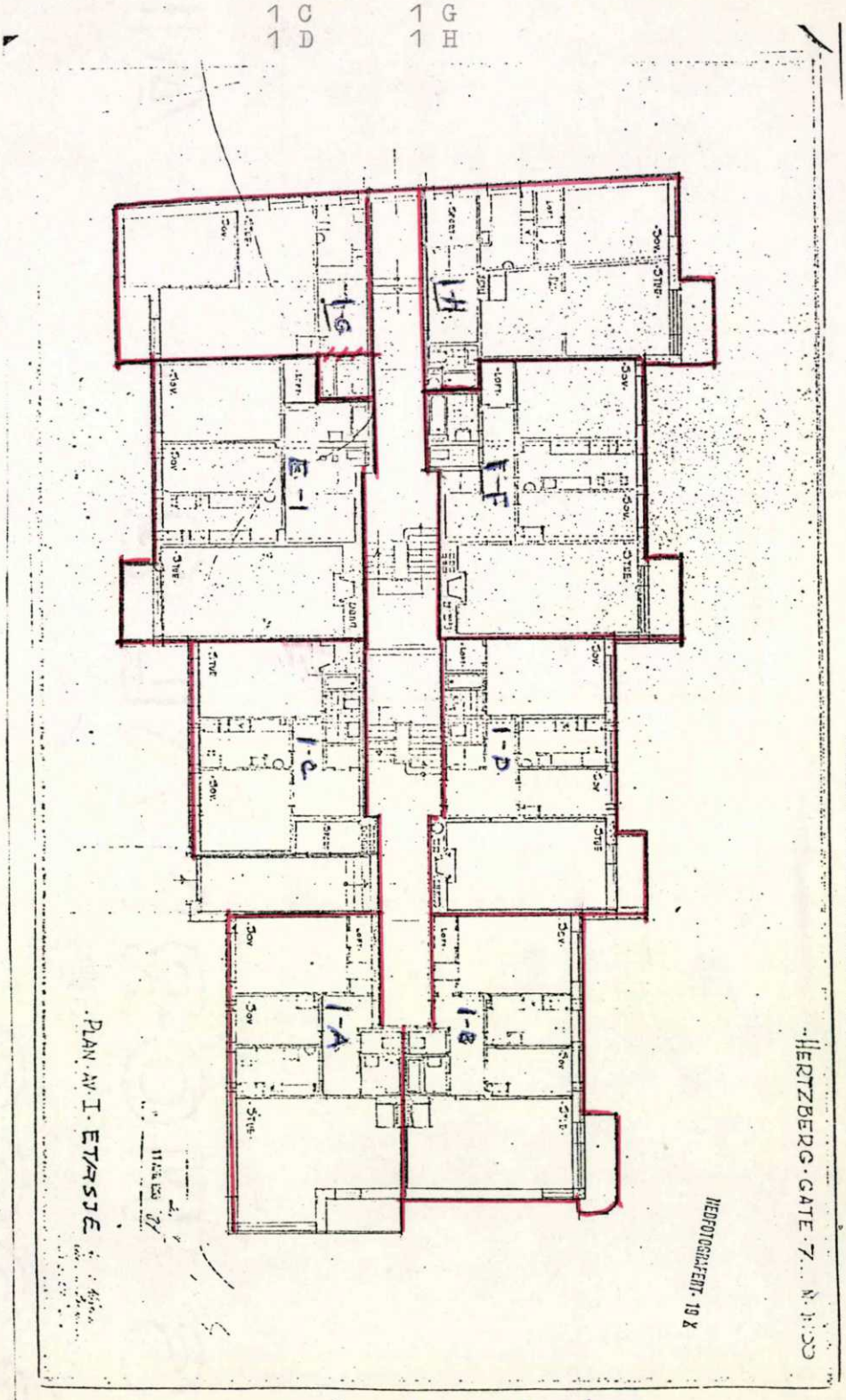
Begjæringen fremsettes i 3 eksemplarer, herunder tinglysnings-gjenpart.

Vedlagt følger:

1. Erklæring av 12-5-75 fra Oslo byplankontor.
2. To sett bekreftede tegninger av eiendommens etasje-plan samt situasjonsplan.
3. Firmaattest.

Oslo, 14. mai 1975
A/S KONKRET

Eiendommen Hertzberggt. 7, Oslo.
Etasjeplan: 1. etasje.
Leilighetsnr.: 1 A 1 E
1 B 1 F
1 C 1 G
1 D 1 H



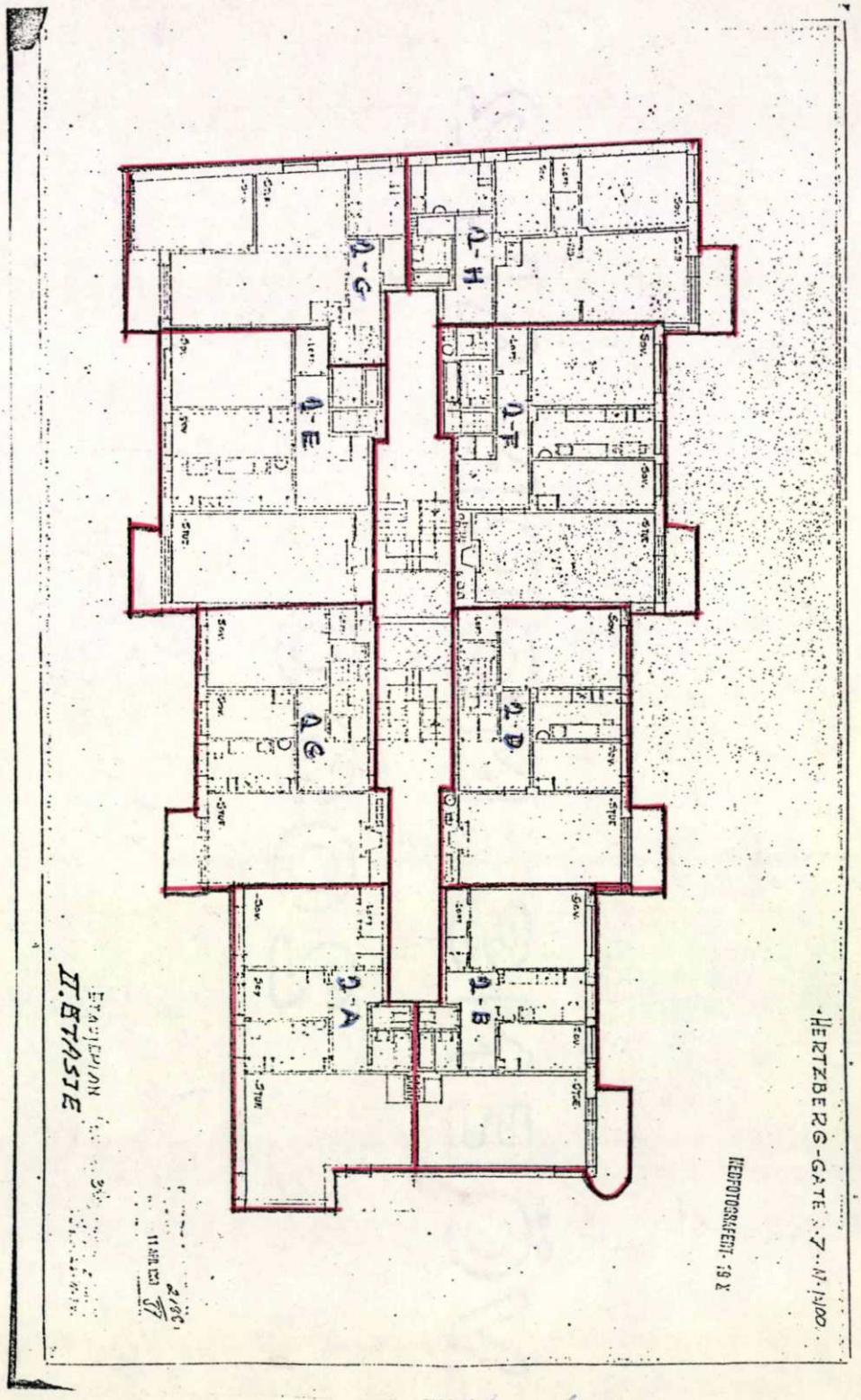
Rett kopi bekreftes:

Advokat
Leif Chr. Hartsang jr.

Eiendommen Hertzberggt. 7, Oslo.

Etasjeplan: 2. etasje.

Leilighetsnr.: 2 A 2 E
2 B 2 F
2 C 2 G
2 D 2 H



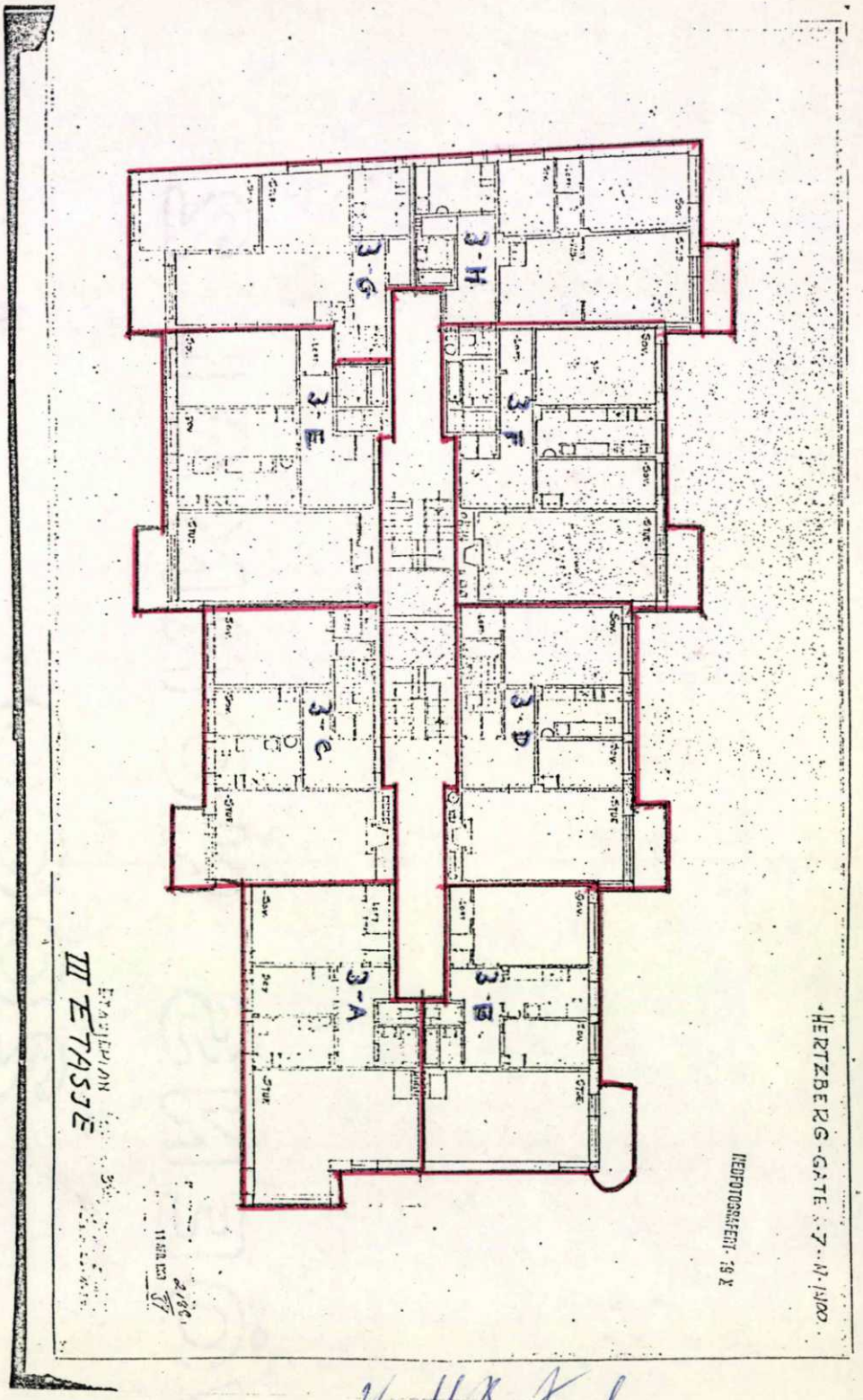
Rett kopi bekreftes:

Advokat
Leif Chr. Hartsang jr.

Eiendommen Hertzberggt. 7, Oslo.

Etasjeplan: 3. etasje.

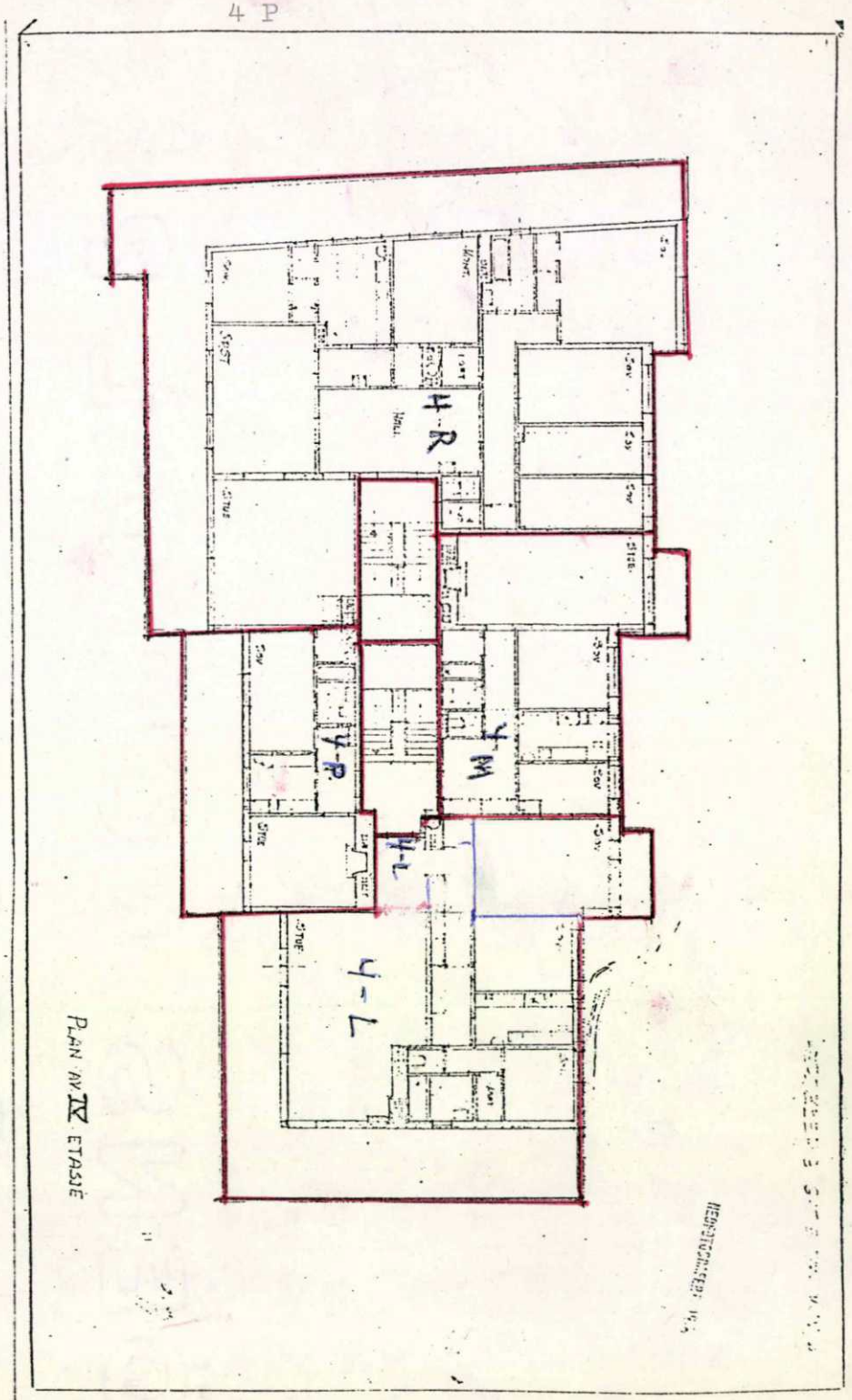
Leilighetsnr.: 3 A 3 E
3 B 3 F
3 C 3 G
3 D 3 H



Rett kopi bekreftes:

Advokat.
Leif Chr. Hartsang jr.

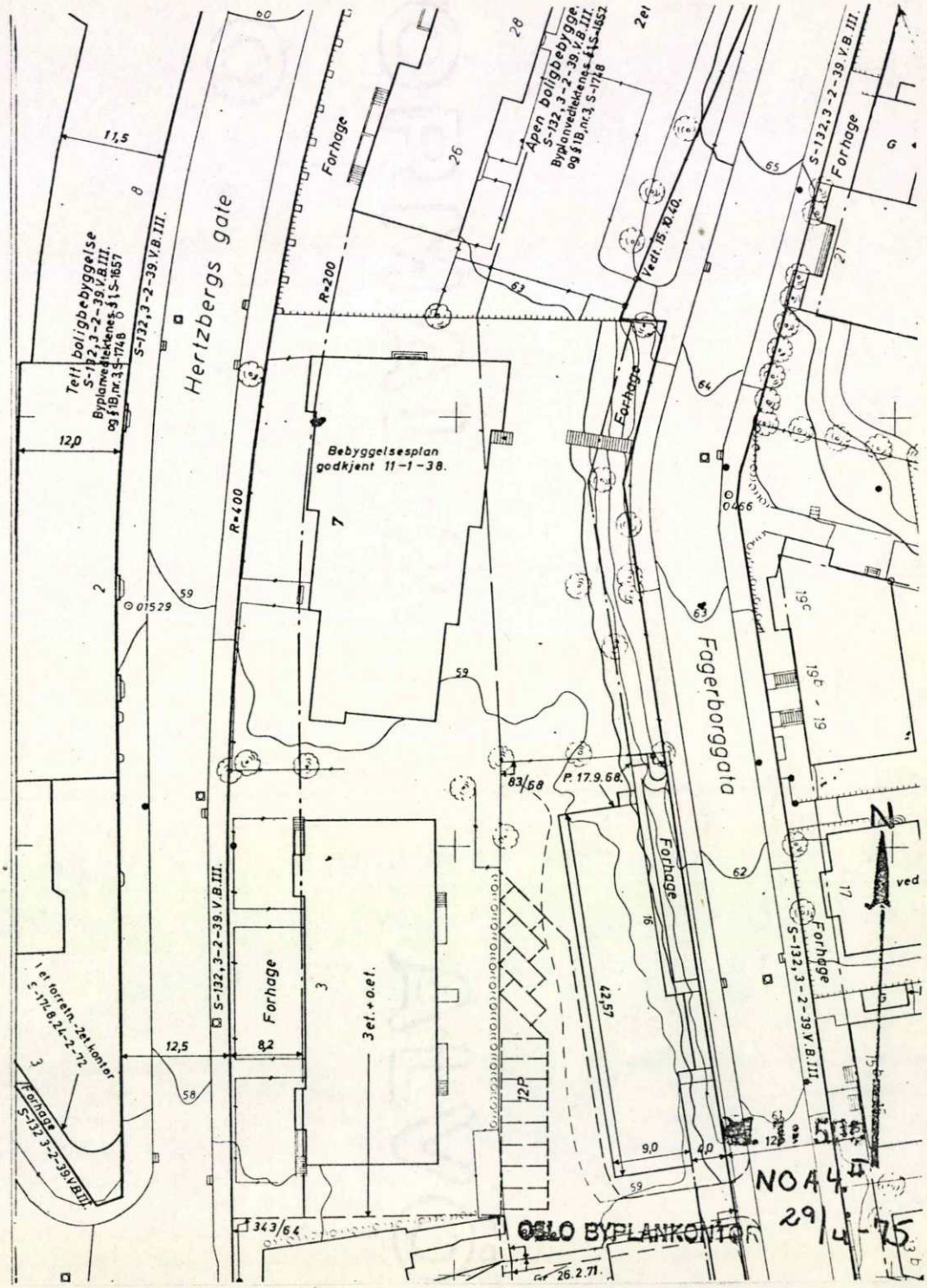
Eiendommen Hertzberggt. 7, Oslo .
Etasjeplan: 4. etasje.
Leilighetsnr.: 4 L 4 R
4 M
4 P



Rett kopi bekreftes:

Advokat .
Leif Chr. Hartsang jr.

Eiendommen Hertzberggt. 7, Oslo.
Situasjonsplan.



Hertzbergs gate 7A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Joker Fagerborg	7 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	8 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	8 min

SPORT

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	6 min
SATS Fagerborg	6 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

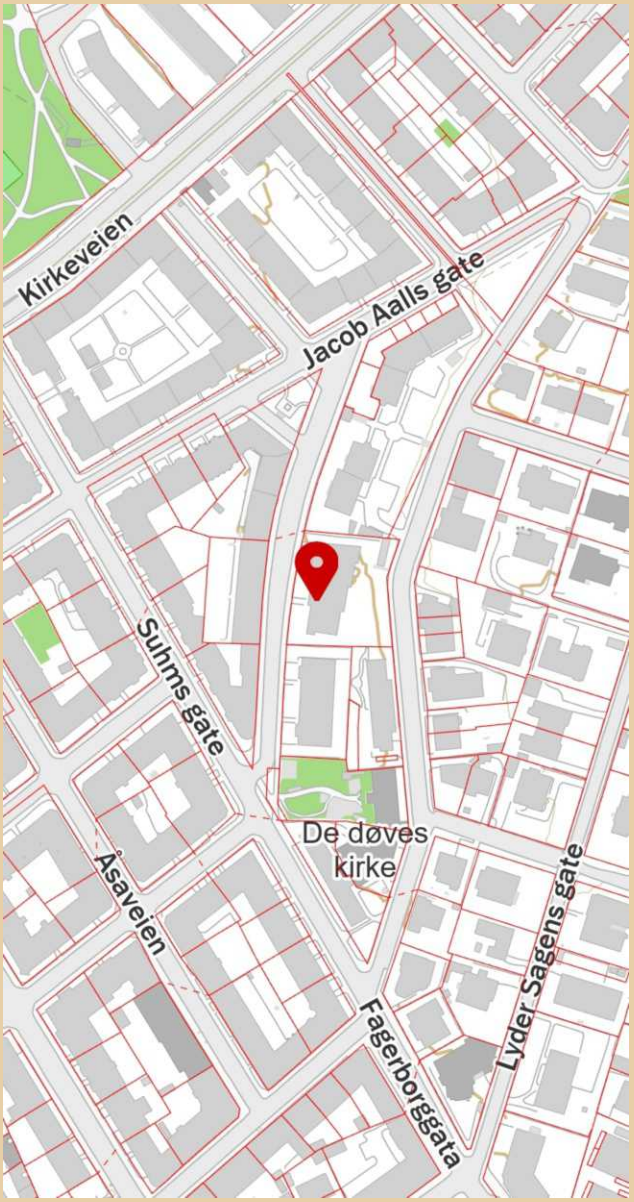
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

Hertzbergs gate 7A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schwachs gate 4 - 12129	3 min
Schwachs gate 4 - 12130	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

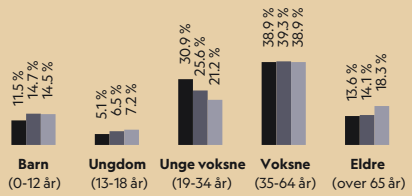
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Joker Fagerborg	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk

SPORT

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	6 min
SATS Fagerborg	6 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

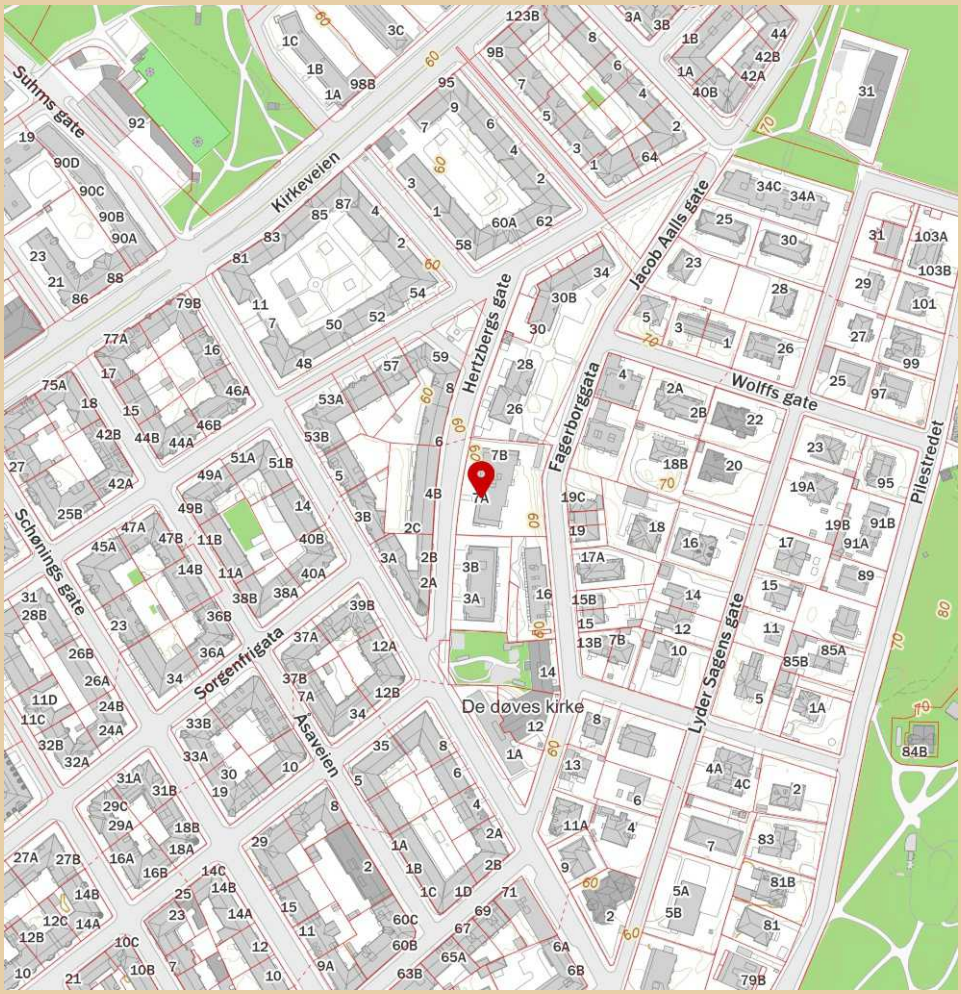
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Hertzbergs gate 7A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 202 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 11, 19	8 min 0.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	5 min
Joker Fagerborg	7 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	8 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	7 min
Vinmonopolet Valkyrien	8 min

SPORT

Sophus Bugges plass	5 min
Fagerborg videregående	6 min
SATS Fagerborg	6 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

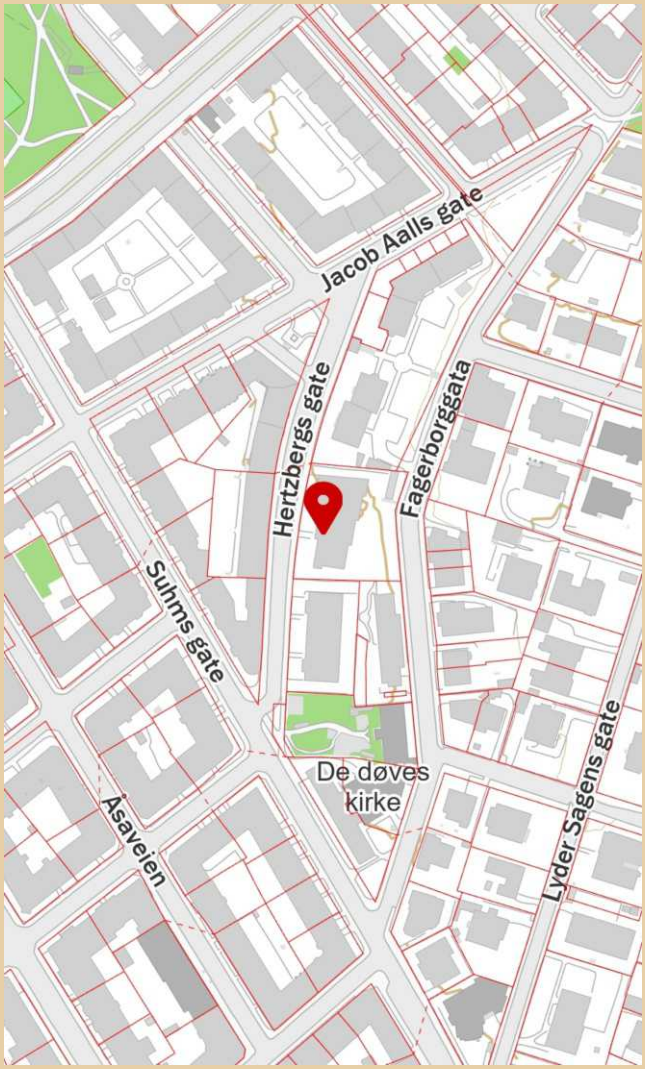
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hertzbergs gate 7 A, 0360 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 56, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260240

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
