PRIVATMEGLEREN
PARK

# HERTZBERGS GATE 3 A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

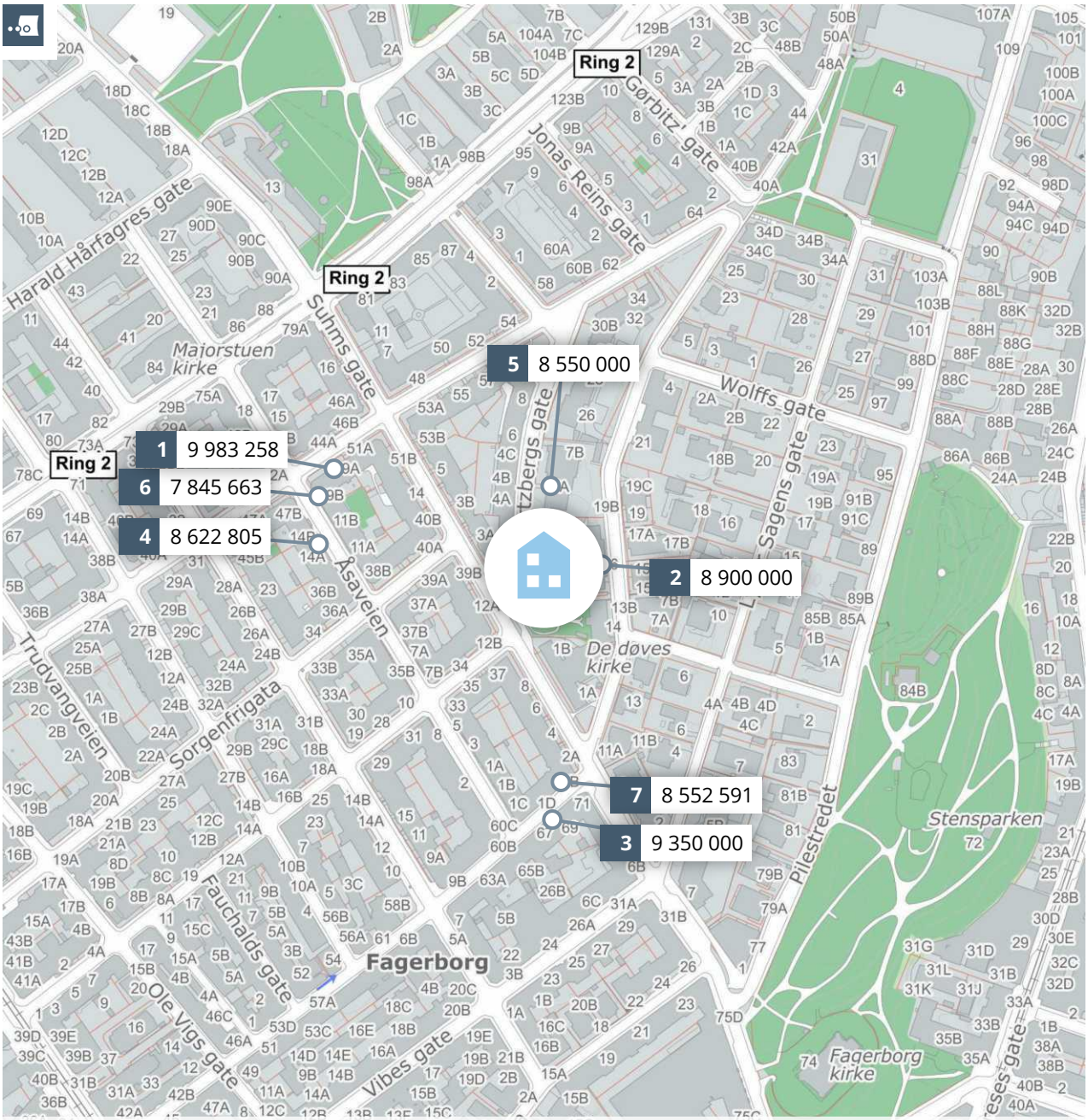
Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# HERTZBERGS GATE 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.09.2026

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 3 A, 0360 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 216 BNR 54 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 2

Verdivurdert til

**7 240 000**

| 9 596 | 7 249 596 | 125 000 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 58 m² | 8 m² | - m² | 3 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1937 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 094 |
| Formue | 7 881 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jacob Aalls gate 49 A | | | | 09.06.2026 | 10 000 000 | **9 750 000** | 233 258 | 9 983 258 | **140 609** |
| | 71 m² | 1903 | 4. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Fagerborggata 16 | | | | 27.05.2026 | 8 490 000 | **8 900 000** | 0 | 8 900 000 | **128 986** |
| | 69 m² | 1971 | 3. etg | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Industrigata 69 | | | | 02.06.2026 | 9 500 000 | **9 350 000** | 0 | 9 350 000 | **116 875** |
| | 80 m² | 1932 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 4 | Åsaveien 14 B | | | | 30.06.2026 | 8 250 000 | **8 600 000** | 22 805 | 8 622 805 | **123 183** |
| | 70 m² | 1937 | 2. etg | 2 sov | | | | | | |
| 5 | Hertzbergs gate 7 A | | | | 01.06.2026 | 8 600 000 | **8 550 000** | 0 | 8 550 000 | **115 541** |
| | 74 m² | 1939 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 6 | Jacob Aalls gate 49 B | | | | 02.09.2026 | 7 790 000 | **7 500 000** | 345 663 | 7 845 663 | **122 588** |
| | 64 m² | 1906 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 7 | Suhms gate 2 B | | | | 19.08.2026 | 8 500 000 | **8 025 000** | 527 591 | 8 552 591 | **115 576** |
| | 74 m² | 1903 | 4. etg | 2 sov | | | | | | |

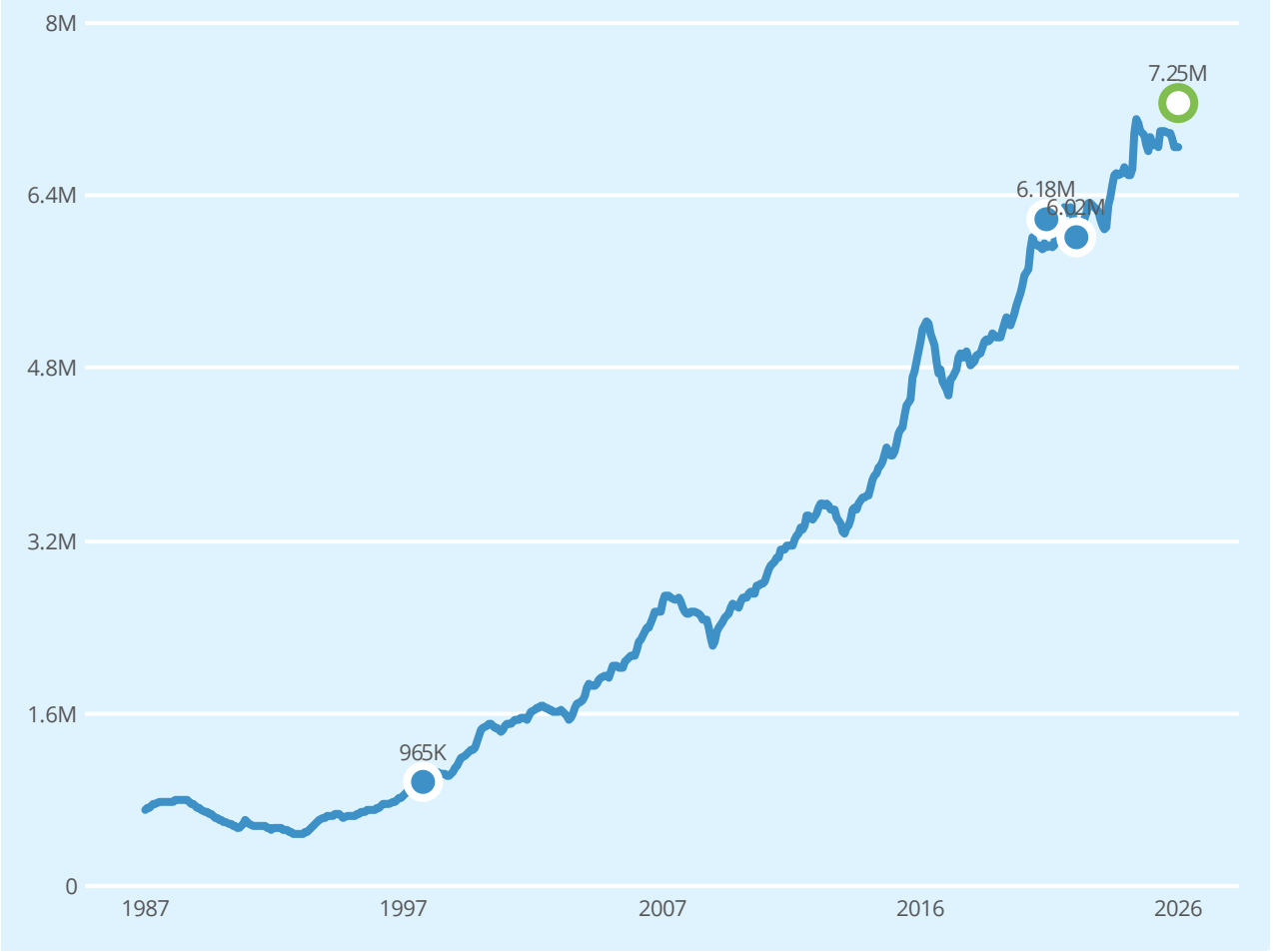
Fantastisk fin 3-roms med balkong beliggende i en stille og rolig gate.
Leiligheten fremstår som moderne med nytt kjøkken og nye overflater og gulv i 2021. Bad og toalett ble renovert i 2023 samt nytt sikringsskap.
3 boder.
Her får du en bolig med gode bokvaliteter og mulighet for garasjeleie etter venteliste.

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.10.2022 | 20.10.2022 | 01.12.2022 | 6 250 000 | 6 000 000 | 22 000 | 6 022 000 | |
| 18.09.2021 | 27.09.2021 | 14.12.2021 | 5 750 000 | 6 150 000 | 26 000 | 6 176 000 | |
| 05.11.1997 | | 05.11.1997 | - | 965 000 | - | 965 000 | |
| 03.02.1988 | | 03.02.1988 | - | 770 000 | - | 770 000 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

9.0M
8.7M
**8 336 000** Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

## Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

9.6M
9.5M
**9 415 000** Prisantydning i snitt
**9 332 000** Salgspris i snitt
9.2M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**129 252** FAGERBORG RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**125 000** Hertzbergs gate 3 A
Totalpris 7 250 000

**119 837** St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hertzbergs gate 3 A , 0360 OSLO

OSLO kommune

gnr. 216, bnr. 54, snr. 18

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²**



**Befaringsdato:** 03.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22386-1009 **Referansenummer:** RU1859

**Foretak:** TK TAKST AS **Vår ref:** Hertzbergs gate 3 A

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

# TK takst

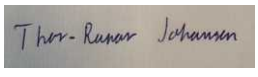
TK Takst er et takstfirma med fokus på grundige, pålitelige og profesjonelle vurderinger av bolig og eiendom. Vi bistår kunder som trenger et godt og dokumentert grunnlag for å forstå eiendommens tilstand, verdi og kvaliteter.

For oss handler taksering om mer enn tall og rapporter. En bolig eller eiendom representerer ofte store verdier, og beslutningene som tas på bakgrunn av en takst kan være viktige både økonomisk og personlig. Derfor legger vi stor vekt på at arbeidet vårt skal være grundig, forståelig og tillitvekkende.

I TK Takst kombinerer vi faglig kompetanse med praktisk forståelse av bygg og eiendom. Gjennom grundige befaringer og faglige vurderinger arbeider vi for å gi kundene et så tydelig og realistisk bilde av eiendommen som mulig.

Vi mener at en god takstmann ikke bare skal kunne identifisere og vurdere forhold ved en bygning, men også kunne formidle vurderingene på en måte kunden forstår. Derfor er tydelig kommunikasjon og god dialog en viktig.

**Rapportansvarlig**



Thor-Runar Johansen
Uavhengig Takstingeniør
thor@tktakst.no
916 02 014

BMTF

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen ble i 2023 oppgradert med nytt bad og nytt tolaettrom.
Modulkjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer. Installert i 2021.
Boligen disponerer egen østvendt balkong målt til ca. 3 kvm.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt

INNVENDIG Gå til side

Entrè, stue, 2 soverom, kjøkken, bad og kott.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra 2023

KJØKKEN Gå til side

Modulkjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer. Installert i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming av boligen skjer primært via radiatorer tilknyttet sentralfyr.
Varmekabel i gulv på bad og toalettrom.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

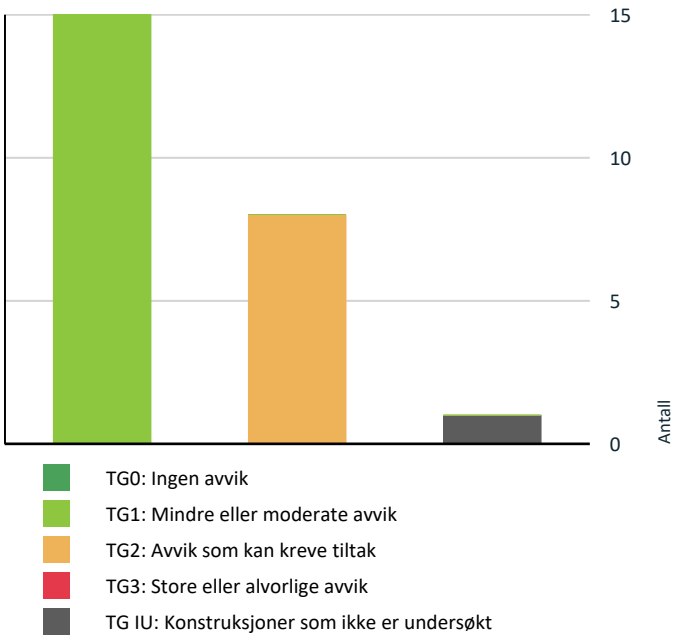
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligen fremstår som tilsvarende lik ift. byggesakstegning datert 1935.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3. Etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etg. > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Toalettrom > 3. Etg. > Toalettrom > Sanitærutstyr** | Gå til side |
| **Toalettrom > 3. Etg. > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. Etg. > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | Gå til side |
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1937

**Kommentar**

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2005.

Det ble registrert sprekk i maling/krakelering på vinduspost. Av estetisk karakter.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Krakelering av maling på vinduspost

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Nyere ytterdør av tre med vertikalt glassfelt. Brann- og lydklassifisering EI-30/35 dB.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2005.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Boligen disponerer egen østvendt balkong målt til ca. 3 kvm.
Gulv av støpt betongdekke.
Rekkverk med plater og lakkerte stendere og håndløper.
Høyde på rekkverk ble målt til 98 cm.

Det er sameiet som har ansvar for vedlikehold av balkonger.

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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



Rekkverkshøyde målt til 98 cm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Flis på bad og entré. Øvrige gulv med parkett

Det ble registrert slitasje/merker på parkettgulv ved utgang til balkong.
Det ble registrert noe svanker og ujevnheter, men ikke over hva standarden tillater. Slike forhold er ikke uvanlige i slike boliger grunnet alder og datidens byggeskikk.



Slitasje/merker i parkett ved utgang til balkong.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad og wc. Øvrige tak av malte flater.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av armert støpt betong.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger i et område merket med lav til moderat forekomst av radon iht. NGU.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Leiligheten er beliggende i 3. etasje. Risikoen for forhøyede radonverdier vurderes som svært lav, da radon normalt trenger inn fra grunnen. Radonmåling er derfor ikke ansett som nødvendig i forbindelse med denne tilstandsvurderingen.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Eldre åpen peis i stuen med gnistfanger og gnistplate på gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Peis har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Peisen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre trygg bruk. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller brannfare.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som kan være av betydning.

## VÅTROM

### 3. ETG. > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad fra 2023. Utført av Rørlegger Øst AS.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### 3. ETG. > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremvist dokumentasjon av prosjektering av badet, bilder av membran/tettesjikt samt sjekklister for utførelser.
Det er fremvist fdv-dokumentasjon for rør og sanitær samt downlights.

Membran er tetthetsprøvd før det ble lagt flis.

# Tilstandsrapport



Tetthetsprøving av membran/tettesjikt.



Tetthetsprøving av membran/tettesjikt.



Tetthetsprøving av membran/tettesjikt.

## 3. ETG. > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## 3. ETG. > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

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

Det ble registrert godt fall til sluk med unntak av et lite felt rett utenfor slukrist (pyttdannelser). Badet fungerer fint med avviket, men er ikke konstruert helt etter forskrift.
Forholdet gir lokal TG2.

# Tilstandsrapport



Pyttdannelser grunnet dårlig fall rett utenfor sluket. Lokal TG2.

## 3. ETG. > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett.

Det er påført smøremembran på gulv og vegger.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l



Bildedokumentasjon for påføring av smøremembran.

## 3. ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Dusjhjørne med svingbare foldedører i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og overliggende benkeplate og toppmontert servant av stein. Ett-greps blandebatteri. Innfliset speil med overliggende lyslist.
Vegghengt oppbevaringsskap.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Servant er ikke tilfredsstillende festet til benkeplate.

**Konsekvens/tiltak**

- Kun av estetisk betydning.
- Servanten bør festes forsvarlig til benkeplaten for å unngå bevegelse og potensiell skade på både servant og benkeplate. Mangelfull feste kan føre til lekkasjer, skader på innredningen og økt risiko for vannskader.

TG2 settes grunnet ikke tilfredsstillende feste av servant til underliggende benkleplate.

# Tilstandsrapport



Slagskade på servant. Kun av estetisk betydning.

## 3. ETG. > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk med takventil.
Tilluft via glippe mellom dørblad og terskel.

**Vurdering av avvik:**

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

## 3. ETG. > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Tilstøtende vegger er av mur og uten adkomst.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

# KJØKKEN

## 3. ETG. > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Modulkjøkken fra Epoq. Installert i 2021
Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Grå folierte fronter på over- og underskap. 2 overskap med glassfronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt og med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Montert komfyrvakt til platetopp.



Installert waterguard som lekkasjesikring.

## 3. ETG. > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med kullfilter over platetopp/kokesone.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 settes grunnet ventilator med kullfilter.

# TOALETTROM

## 3. ETG. > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Senket gipstak med downlights.
Flislagte vegger og gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Badet ble renovert av Rørlegger Øst AS samtidig med baderom.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## 3. ETG. > TOALETTROM

### TG 2 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Toalettrom er utstyrt med modulskap med servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Innfliset speil.
Vegghengt klosett

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

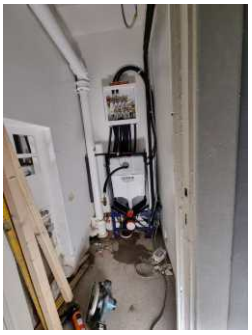
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det er installert skjult sisterne med lekkasjeboks, så lekkasjevann vil bli synliggjort på gulv.
Rommet har ikke sluk, så det er krav om lekkasjesikring med waterguard for automatisk stopp av vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

TG2 settes grunnet manglende lekkasjesikring til skjult sisterne.



Skjult sisterne med lekkasjeboks.



Det er ikke etablert lekkasjesikring/automatisk vannstopper

## 3. ETG. > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk med takventil.
Tilluft via glippe mellom dørblad og terskel.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TG2 sette grunnet naturlig ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør med rør-i-rør i bad og tolalettrom fra 2023.
Installert av Rørlegger Øst AS.

Vannrør av med rør-i-rør i kjøkken fra 2023 i kjøkken. Skiftet samtidig med bad og toalettrom.

Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på vegg i toalettrom. Synlig lekkasjerør med utløp på vegg i bad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er etablert to adkomstluker i toalettrom for tilgang til vannkoblinger. Det er ikke etablert lekkasjesikring for disse koblingene.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres lekkasjesikring for vannkoblingene bak adkomstlukene for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige plastrør i kjøkken og til servant og vaskemaskin i kott.
Øvrig avløpsrør ligger skjult i konstruksjoner og er ikke mulig å kontrollere.
Avløpsrør ble byttet ifm. renovering av bad og toalettrom i 2023. Det er fremvist bildedokumentasjon for dette.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Tilluft via spalter/ventiler over vinduer.
Avtrekk via ventil i tak på bad og toalettrom.

**Vurdering av avvik:**
• Boligen er tilknyttet naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• 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.

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.



Tilluft via spalter over vinduer.



Avtrekk via ventiler i tak i toalettrom og bad.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Boligen er tilknyttet sentralfyr og det er montert nyere radiatorer i boligen.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Hovedsikring på 2 x 32 ampere.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 236V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Til info:
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.

# Tilstandsrapport

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremvist noen for for dokumentasjon for anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Grunnet manglende dokumentasjon anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er montert røykvarsler i tak i entré, kjøkken, stue og stort soverom.
Det er brannslukningsapparat i boligen.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Leiligheten er beliggende i 3. etasje. Risikoen for forhøyede radonverdier vurderes som svært lav, da radon normalt trenger inn fra grunnen. Radonmåling er derfor ikke ansett som nødvendig i forbindelse med denne tilstandsvurderingen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

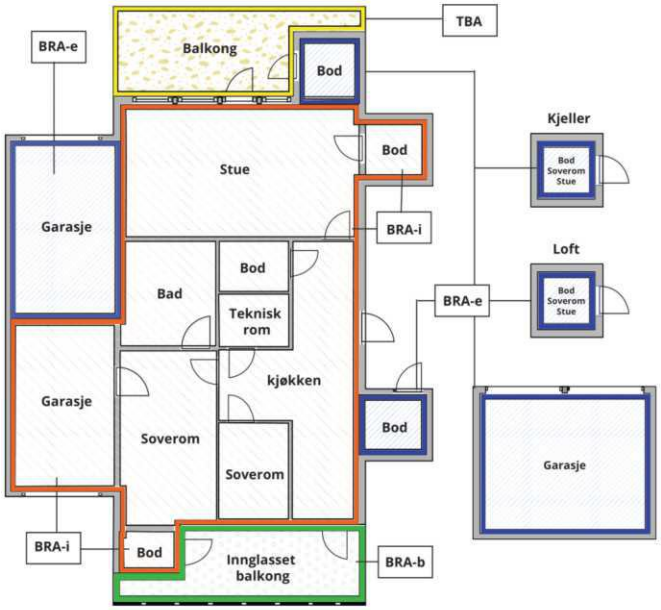
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etg. | 58 | | | 58 | 3 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| Loft | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **58** | **8** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **66** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etg. | Entré, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, kjøkken, bod | | |
| Kjeller | 2 boder | | |
| Loft | Bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Boligen fremstår som tilsvarende lik ift. byggesakstegning datert 1935.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.9.2026 | Thor-Runar Johansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 216 | 54 | | 18 | 1600 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**

Hertzbergs gate 3 A

**Hjemmelshaver**

Sørlie Steinar

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Hertzbergs gate 3A ligger på Fagerborg nær Majorstuen. Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde. Boligen ligger tilbaketrukket i rolige omgivelser, men likevel sentralt. Det er kort vei til Majorstuen med et omfattende tilbud av butikker, serveringssteder og servicetilbud, særlig rundt Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Majorstuen. Kort vei til offentlig kommunikasjon som t-bane, trikk og buss.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig tilknyttet.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et området regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Felles eiet tomt på 1600 kvm.

**Tinglyste/andre forhold**

Innhentes og opplyses av megler ved relevans.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 03.09.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 03.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ekspedisjonsdokument og ferdigattester | 09.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggesaksteging datert 1935 | 09.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Park | Oppdragsnr. | 6260454 |
| Addresse | Hertzbergs gate 3 A | | |
| Postnr. | 0360 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Steinar Sørlie | | |

### 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?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Dnb/Fremtind

**Polise/avtalenr.:**

28644973

### 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:**

Etter overtakelse ble bad og toalett totalrenovert. Lagerrom ble gjort om til vaskerom. Hovedentrepenør Rørlegger Øst AS

**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 ved kopi:**

Alle arbeider blir beskrevet i tre fakturaer hver pålydende kr 132 500. El arbeider kommer i tillegg. Tilsvarende med innkjøp fra Flisekompaniet for totalt kr 80 070,-

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ref vedlegg ovenfor. Montering av sveisemembran på gulv og 1K membran på vegger og bad. 2K membran på gulv på toalettrom, støping av gulv.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Montering av sluk. Se faktura ovenfor

**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:**

Demontering av gammelt opplegg . Montering av nye el-kabler for baderom. Nytt el - opplegg for toalett, bad og vaskerom

**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:**

Se ovenfor i vedlegg pkt. 2

## 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

**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:**

Styrt av styret sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Styrt av styret i sameiet

## 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

**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

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

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

## 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:**

Nye sikringer/skap. I tillegg arbeider utført på nytt bad, toalettrom og vaskerom

**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:**

Ref pkt 2 ovenfor

**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

**Av hvem?:**

Jeg kjenner ikke til hver som gjorde dette.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Det kjenner jeg ikke til

## 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

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.08.2026

Signert av *Steinar Sørlie*

Initialer selger:
S S

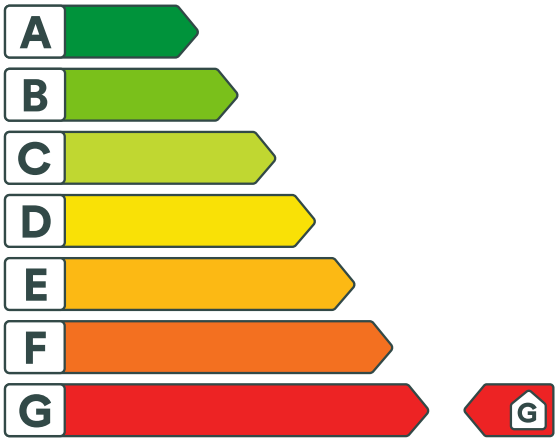
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hertzbergs gate 3A, 0360 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**26.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-339381** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80525788** |
| Gårdsnummer<br>**216** | Bruksnummer<br>**54** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0304** |




## 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<br>**1937** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**58,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**39,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**4** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**314,10 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**314,10 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**23 735 kWh** |

# Hertzbergs gate 3A, 0360 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Hertzbergs gate 3A, 0360 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 19: 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 utendørs

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 23: 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.

## 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

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260454 .  Vår ref.: 4514-1-18  Dato: 25.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Hertzberggate 3 |
| Organisasjonsnr: | 983621082 |
| Seksjonseier: | Sørlie, Steinar |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 18 |
| Adresse: | Hertzbergs Gate 3, 0360 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 18 |
| Gnr. | 216 |
| Bnr. | 54 |

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos:  Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78835564.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207602930 |
| Lånetype: | Serielån |
| Rentesats: | 7,30% |
| Restsaldo | 299 928,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2029 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 093,44,-
Herav:

Pr. dags dato  Evt. fremtidig endring:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4 093,44 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 596,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1 107,- |
| Annen formue: | 7 881,- |
| Gjeld: | 11 463,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207602930 |
| Restsaldo: | 9 596,04 |
| Kapitalkostnader: | 327,72 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 9 596,04,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: hertzbergsgt3@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Hertzbergs gate 3**
**Avholdes 4. mai 2026 kl. 19:00 ved Fagerborggaten barnehage.**

**Til behandling foreligger:**

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder.
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede.
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2025**

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   - **A)** Styret foreslår følgende styrehonorar for året 2025:
     - Martin Drevvatne (styreleder fra 27.10.2025): NOK 12500
     - Ismail Acar (styreleder til 27.10.2025): NOK 22500
     - Andreas Måløy (styremedlem): NOK 10000
     - Trine Druckenbrodt Mollan (styremedlem): NOK 10000

     Forslaget reflekterer endringer i styresammensetning fra 27.10.2026, hvorav styreleder ble endret fra Ismail Acar til Martin Drevvatne. Martin var styremedlem før denne datoen, og Ismail gikk inn i rollen som styremedlem etter denne datoen.

     Forslag til styrehonorar for 2025 har økt med totalt NOK 9000 sammenliknet med styrehonorar utbetalt for 2024.

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** *Ingen forslag spilt inn*

5. **VALG AV STYRET**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år.
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.

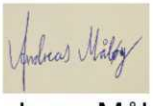
28. april 2026
Styret i Sameiet Hertzberggate 3



Martin Drevvatne



Ismail Acar



Andreas Måløy



Trine Druckenbrodt Mollan

# Årsrapport for 2025

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

- Martin Drevvatne (Styreleder fra 27.10.2025, styremedlem før denne datoen)
- Ismail Acar (Styreleder til 27.10.2025, styremedlem etter denne datoen)
- Andreas Måløy (Styremedlem)
- Trine Druckenbrodt Mollan (Styremedlem)

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 27.10.2025 for å godkjenne endringer i styresammensetningen.

## Styrets viktigste arbeid

- Kontroll og service utført på varmeanlegget av Draape Entreprenør AS
- Byggtekniskbefaring av prosjekt og byggeleder fra OBOS for å etablere vedlikeholdsplan
- Etablert vedlikeholdsplan for byggningen
- Befaringer av leverandører for brannsikkerhetsmateriell (inkl. branndører og felles brannvarslingsanlegg)
- Gjennomført høstdugnad
- Omfattende arbeid knyttet til utredning av fuktproblematikk i takstrukturer mellom tredje og fjerde etasje
- Inspeksjon av pipeløp av feier
- Fjernet ulovlig pipehatt
- Kartlagt og vurdert ulike finansieringsløsninger for å dekke kostander knyttet til påkrevde aktiviteter i vedlikeholdsplan
- Møte med Rene Bygårder As for gjennomgang av deres tjenester, samt møte med alternativ leverandør av vaktmestertjenester
- Inngått avtale med ny leverandør av renholdstjenester
- Befaring av varmekabler i takrenner

**Kommentarer til årsregnskapet**

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

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

Sameiet hadde for regnskapsåret 2025 et årsresultat på NOK 260 194.

28. april 2026
Styret i Sameiet Hertzbergs gate 3



Martin Drevvatne



Trine Druckenbrodt Mollan



Ismail Acar



Andreas Måløy

**SAMEIET HERTZBERGGATE 3**
**ORG.NR. 983621082, KLIENTNR. 4514**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 515 272 | 1 358 292 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 515 272** | **1 358 292** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -6 486 | -6 486 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 4 | -46 000 | -46 000 | 0 | 0 |
| Avskrivninger | 12 | -16 987 | -16 988 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 316 | -7 460 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -50 339 | -48 403 | 0 | 0 |
| Konsulenthonorar | | -3 913 | -3 719 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -32 833 | -31 961 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | -178 092 | -164 485 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 7 | -391 406 | -360 701 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 8 | -333 341 | -441 735 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -85 125 | -76 941 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 9 | -85 254 | -97 886 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 239 092** | **-1 302 764** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **276 180** | **55 528** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 18 626 | 17 674 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -34 612 | -46 615 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-15 986** | **-28 941** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **260 194** | **26 587** | **0** | **0** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Reduksjon udekket tap: | 260 194 | 26 587 |

**SAMEIET HERTZBERGGATE 3**
**ORG.NR. 983621082, KLIENTNR. 4514**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 15 572 | 32 559 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **15 572** | **32 559** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 178 | 12 143 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 103 059 | 78 942 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 239 292 | 90 449 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **342 529** | **181 534** |
| **SUM EIENDELER** | | **358 100** | **214 093** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 13 | -96 590 | -356 784 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-96 590** | **-356 784** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 358 266 | 458 274 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **358 266** | **458 274** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 459 | 4 459 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Leverandørgjeld | | 39 342 | 55 398 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000) | | 0 | 0 |
| Påløpte renter | | 138 | 190 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 52 486 | 52 556 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **96 425** | **112 604** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **358 100** | **214 093** |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24.03.2026
Styret i Sameiet Hertzberggate 3

Martin Solstrand Drevvatne | Andreas Måløy | Ismail Acar

Trine Druckenbrodt Mollan

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 452 272 |
| Parkering | 63 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 515 272** |

**NOTE 3**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -6 486 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-6 486** |

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

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -46 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-46 000** |

**NOTE 5**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -9 316 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-9 316** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -12 268 |
| Drift/vedlikehold VVS | -12 155 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 584 |
| Kostnader dugnader | -3 826 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-32 833** |

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -248 314 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -6 075 |
| Renovasjonsgebyr | -137 017 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-391 406** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -333 341 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-333 341** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | -50 003 |
| Renhold ved firmaer | -31 926 |
| Andre driftskostnader | -426 |
| Andre kontorkostnader | -145 |
| Bank- og kortgebyr | -2 755 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-85 254** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 17 438 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 307 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 764 |
| Andre renteinntekter | 116 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **18 626** |

**NOTE 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -31 079 |
| Renter og provisjon kassekreditt | -3 533 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-34 612** |

**NOTE 12**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Søppelhus | | |
| Tilgang 2023 | 50 963 | |
| Avskrevet tidligere | -18 404 | |
| Avskrevet i år | -16 987 | |
| | | 15 572 |

| | |
|---|---|
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | **15 572** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-16 987** |

**NOTE 13**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE 14**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 12 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2017 | -1 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 041 726 | |
| Nedbetalt i år | 100 008 | |
| | | -358 266 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-358 266** |

**NOTE 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsatt styrehonorar | -52 486 |

| | |
|---|---|
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-52 486** |

Til BDO AS

Sted:

Dato:

# Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET HERTZBERGGATE 3 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

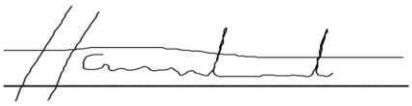
Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:



Dokument-ID 092221155575735517 45

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.



Styreleder

Forretningsfører



Dokument-ID 092221155575735517 45

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET HERTZBERGGATE 3

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HERTZBERGGATE 3.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HUEBM-0LUVI-Y18PX-VOA8Z-XZLO1-EZWQW

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-30 10:43:26 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: HUEBM-0LUVI-Y18PX-VOA8Z-XZLO1-EZWQW*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til seksjonseierne i Sameiet Hertzberggate 3

23.03.2026

## Varsel om ordinært årsmøte

Sameiet Hertzberggate 3 avholder ordinært årsmøte 4 mai 2026 klokken 19:00. I forkant av møtet vil du motta en formell innkalling med ytterligere informasjon.

Forslag som seksjonseier ønsker behandlet av årsmøtet må være mottatt av styret senest 20 april 2026. For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av årsmøtet må det:

- gå klart frem at saken ønskes behandlet av årsmøtet
- formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over

Forslagsstiller anbefales å oppgi kontaktinformasjon (mobil/e-post) for eventuelle avklaringer/spørsmål knyttet til forslaget. Forslag sendes til styret på e-post til: hertzbergsgt3@styrerommet.no.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Hertzberggate 3

**Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Hertzberggate 3**

---

**Møtedato:** 04.05.2026
**Møtetidspunkt:** 19:00 – 20:00
**Møtested:** Fagerborggaten barnehage

**Til stede:**

Martin Drevatne (video), Ismail Acar (video), Andreas Måløy, Trine Druckenbrodt Mollan, Ole Rosen, Ellen Vold, Marianne Tønnesen, Marius Gran, Kristin Bakken, Gyda Østli, Mari Røysamb, Kari Anne Rand, og Alvhild Skjelvik.

Møtet ble åpnet av Styreleder Martin Drevatne

---

1. **Konstituering**

**A. Valg av møteleder**
Som møteleder ble Martin Drevatne foreslått.
**Vedtak:** Møteleder ble godkjent

**B. Godkjenning av de stemmeberettigede**
**Vedtak:** Godkjent

**C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
Som fører av protokoll ble Trine Druckenbrodt Mollan foreslått.
Som protokollvitne ble Andreas Måløy foreslått.
**Vedtak:** Fører av protokoll og protokollvitne ble godkjent

**D. Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
**Vedtak:** Innkalling og dagsorden ble godkjent

---

2. **Årsrapport og årsregnskap for 2025**

**A Behandling av årsrapport og regnskap**
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak:** Godkjent

**B Overføring av årets resultat til balansen**
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak:** Godkjent

---

3. **Styrehonorarer**
Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til:
- Martin Drevvatne (styreleder fra 27.10.2025): NOK 12500
- Ismail Acar (styreleder til 27.10.2025): NOK 22500
- Andreas Måløy (styremedlem): NOK 10000
- Trine Druckenbrodt Mollan (styremedlem): NOK 10000

**Vedtak:** Godkjent

---

BESKYTTET

**4. Innkomne forslag**

Det kom ingen saker eller forslag innen satt frist.

---

**5. Styrets sammensetning**

Foreslått sammensetning for styret i neste periode: Styreleder Martin Drevatne, og styremedlemmer Andreas Måløy og Trine Druckenbrodt Mollan.

**Vedtak:** Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**6. Eventuelt**

- Alvhild Skjelvik informerte årsmøtet om fuktproblematikk i sin leilighet, og viste bilder av skader. Styret følger opp problemstillingen sammen med seksjonseier (Alvhild Skjelvik).
- Ole Rosen informerte om defekte varmekabler i takrenner og dreneringsutfordringer dette skaper i vintermånedene. Styret følger opp problemstillingen.

---

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av



Fører av protokollen
Navn: Trine Druckenbrodt Mollan



Protokollvitne
Navn: Andreas Måløy

BESKYTTET

# Vedtekter
for
# Sameiet Hertzbergsgt 3

opprinnelig fastsatt 11.06.1987
endret og fastsatt i Sameier møte den 24 april 2007

## § 1

Sameiets navn er Sameiet Hertzbergsgt. 3.
Sameiet består av 25 seksjoner av eiendom gnr. 216, bnr. 54 i Oslo, i henhold til oppdelingsbegjæring datert 11.09.87, seksjonering tinglyst 18.09.87, samt fellesarealer som eies av Sameiet.

## § 2

Formålet med dannelsen av Sameiet er å:

1. Ivareta driften av Sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta andre saker av felles interesse.

Under pkt. 2 hører bl.a utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter som maling, vedlikehold av tak, felles kloakkledning, felles vannledning og utløpsrør, felles lys, gårdsplass, grøntanlegg og beplantninger, felles TV-anlegg, tørkeplass, søppelhus og utvendig vedlikehold av balkongene samt fellesrom loft og kjeller. Den enkelte sameier plikter å holde balkong/terasse, inkludert sluk i disse, fri for snø/is/vann og løv, og er erstatningsansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå ved manglende oppfølging av dette.

Bygningsmessige arbeider og endringer på terrasse/balkong skal godkjennes av styret.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin egen leilighet innvendig.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall, jfr. Pkt. 8.

## § 3

En sameier overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Denne har han eksklusiv bruksrett til. Endringer i denne bruksrett kan ikke skje uten de respektive seksjonseieres samtykke.

## § 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Utleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd og minst 14 –fjorten – dager for leietaker skal flytte inn i leiligheten. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

Salg tillates ikke til firmaer eller selskaper.

§ 5

Sameiet skal ha panterett i hver seksjon med 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 100 % av lånetakst avholdt etter Norges Takstmannsforbunds regler. Sameiet skal også ha rett til å benytte kr. 10.000,- av denne panterett til å belåne den enkelte seksjon til dekning av felles vedlikehold av bygning m.v. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Panteretten kan endres på årsmøtet.

§ 6

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tyve – dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med regnskap.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styret.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til styret senest 21 dager før møtet. (For at forslaget som nevnt i pkt. 8 – 2. ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.)

§ 7

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 – tre – av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 8 - åtte – dagers varsel. (For at forslaget som nevnt i pkt. 8 – 2. ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.)

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8

På årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene hvis ikke vedtektene sier noe annet. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Vedtak om salg/kjøp eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

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

§ 9

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

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende, velges et styre som skal bestå av styreleder og inntil 4 medlemmer, som velges for ett år av gangen, samt inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Kun sameiere kan velges som medlemmer av styret.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er blitt behandlet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styreleder, eventuelt av valgt varaleder i dennes fravær.

§ 11

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg/kjøp eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene, evt. Supplert med varamenn, er til stede.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet.

§ 14

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøkene. Styret fastsetter á konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Utgiftene omfatter bl.a. felles forsikring og andre drifts- og vedlikeholdsutgifter. Det kan besluttes på sameiermøte at det skal avsettes en fast sum til et vedlikeholdsfond. Avsetning til fondet og fondets størrelse fastsettes av det ordinære årsmøtet.

§ 15

**Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, skal styret forholde seg som beskrevet i Eierseksjonslovens § 16 om vesentlig mislighold og i § 6 a om fravikelse. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene (husleie) innen 14 – fjorten – dager etter påkrav ansees som mislighold.**

§ 16

**Dyrehold er tillatt, dog slik at styret kan kreve at en seksjonseier kvitter seg med dyret hvis dyreholdet medfører urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.**

§17

**Ved eierskifte eller skifte av leieboere belastes seksjonseier, ved utflytting, med et flyttegebyr som fastsettes av årsmøte. Gebyret vil bli innkrevet av forretningsfører. Gebyret inkluderer nye navneskilt til postkasse og ringeklokke.**
**Seksjonseier plikter å informere styret, skriftlig, ved styrets formann, om hvem som til enhver tid bebor leiligheten.**

§ 18

**For øvrig kommer Eierseksjonsloven til anvendelse.**

# Ordensregler for Sameiet Hertzbergs gate 3

Vedtatt på generalforsamling 06.05.2020. Pkt. 5 oppdatert mai 2023 og Pkt. 2 oppdatert november 2024.

**1. Formål og omfang**
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonsseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

**2. Aktiviteter og støynivå**
Beboere i sameiet skal begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene, dette inkluderer å begrense lyd/støy som kan forstyrre unødig. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører lyder i form av banking, boring, sliping, saging etc er **kun** tillatt i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:30–19:00.
- Lørdager klokken 11:00–17:00.
- Søndager: IKKE tillatt

Viktig at naboer blir informet i begge oppgangene. Styret skal alltid bli informert.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**
Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonsseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, materialer, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar for beboer.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

**4. Fellesarealer**
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Dette inkluderer sigarettsneiper og hundeavfallsposer.

Hageavfall kastes på angitt plass.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Dette gjelder så vel uteareal som kjeller, loft og trapperom.

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Det er ikke tillatt å kaste mat fra balkongene i den hensikt å mate fugler.
Søppelposer skal ikke settes i trappeoppgangene.

Fellesdører og vinduer skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

**5. Parkering**
Sameiet disponerer P-plasser på eiendommen. Plassene tildeles etter hvert som de blir ledige, og etter ventelisteprinsippet.

Beboere må melde sin interesse for P-plass til styreleder. Takker man nei ved tildeling rykker man nederst på listen og må vente på sin tur. Beboere som skal benytte P-plass må selv inneha bil.

Det blir lagt 500,- pr måned til husleien for P-plass.

Det er ikke tillatt med fremleie av P-plassene. Ved bytte av P-plass blant beboere skal styret alltid involveres.

Beboere må selv bo i sameiet for å få tildelt P-plass. Ved unntak må man søke styreleder, og styret vil beslutte et vedtak.

Det er kun tillatt å disponere en plass pr boenhet. Det er ikke tillatt å låne P-plass til håndverkere, kun dersom beboere selv disponere en P-plass. Håndverkere må legge lapp i vinduet med navn og nummer, og hvem de er hos og utfører arbeid. Det er viktig at håndverkere ikke parkerer slik at de er til hinder for beboerne.

Ved mislighold vil beboere miste P-plassen.

Beboere oppfordres til å ta hensyn når det gjelder størrelse på kjøretøy og kun parkere på tildelt plass. Gateparkering er kommunal beboerparkering, og dermed ikke sameiet sitt ansvar.

**6. Dyrehold**
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier hensyntar andre beboere og overholder normale regler for dyrehold.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

**7. Brannvern**
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameiet gjelder dette bare på fellesområdene.

Det er ikke tillat å lade el-biler med skjøteledning fra egen leilighet eller fellesanlegget.

Den enkelte andelseier/beboer er selv ansvarlig for følgende:

- Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
- Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år.
- Røykvarsleren må testes fra tid til annen.
- Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

**8. Brudd på ordensreglene**
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538516
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 216, BNR. 54.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 216, bnr. 54.

**GNR. 216 BNR.  54**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.04.1935.

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

**1600 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

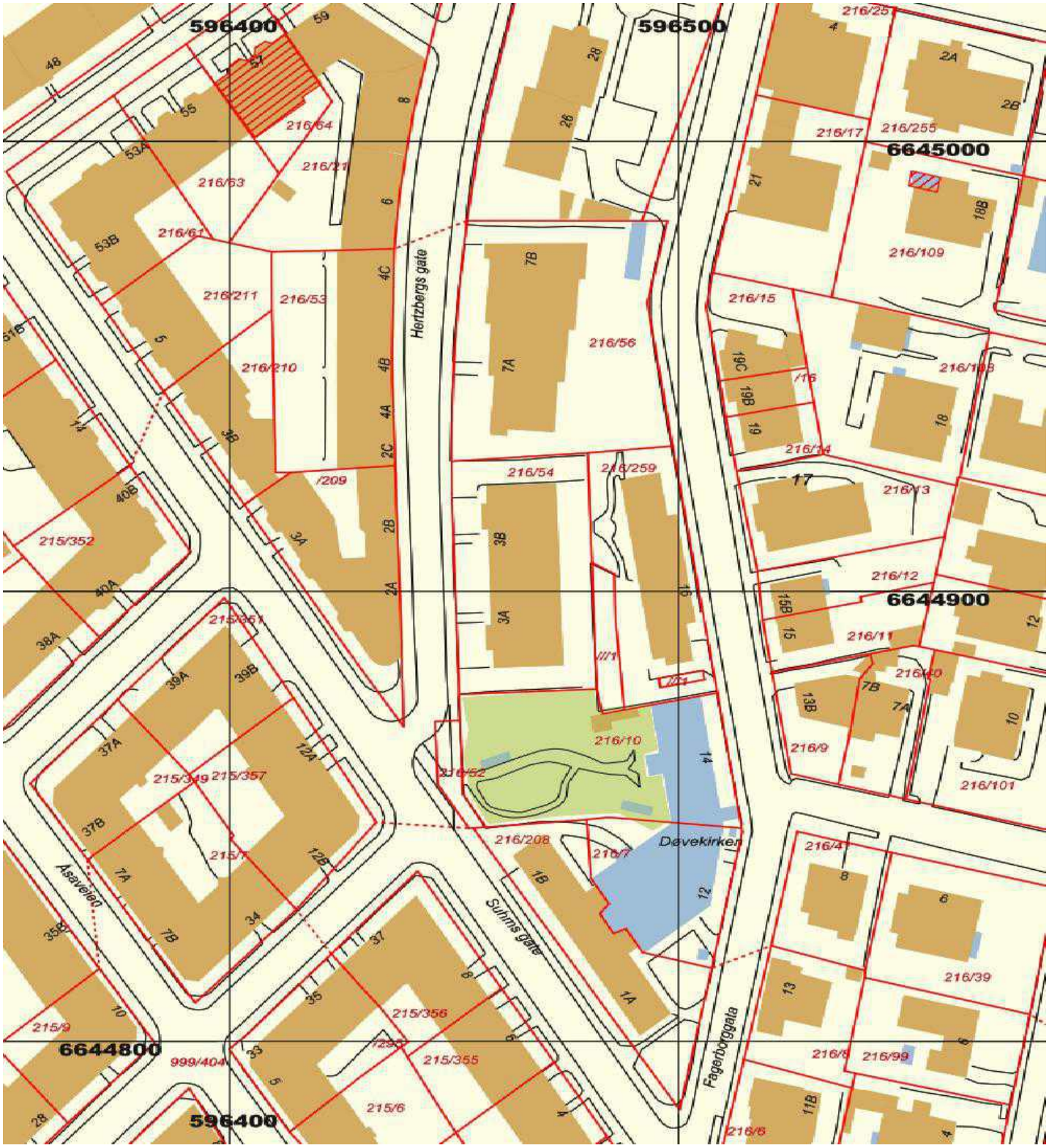
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Tegninger.

I. Dipl. sendt Brandchefen.
I. — — Veimesteren.

V

# Ekspedisjonsdokument

angående Våningshus

på eiendom 3 Hedrumsgate.

Innlevert 19 jan. 1934 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens eiendomsforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påvirkende gatelinjer m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 68, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 109 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21/1-35

V

Byggekontrollen

Opm. skal ha jr. nr.
Innk. 22 JAN 1935

Sendes hr. reguleringsskefen.
Det anmeldte bygg ligger på det med blå linjer viste grunnstykke nr. 9 Kirkeveien, hvorpå det ifølge kgl. approbasjon av 11/10-24 består et reguleringsplan pr. k. 207.36 for ekspropriasjon av gategrunn til Hedrumsgate ønskes anlagt.
Beliggenheten forøvrigt med nybygg. Gatelinjen på parsellens vestkant er ikke innkommet.
Oslo 27/1-1935.

Reg. skal ha jr. nr. Hedrumsgate 3
innk. 28 JAN 1935

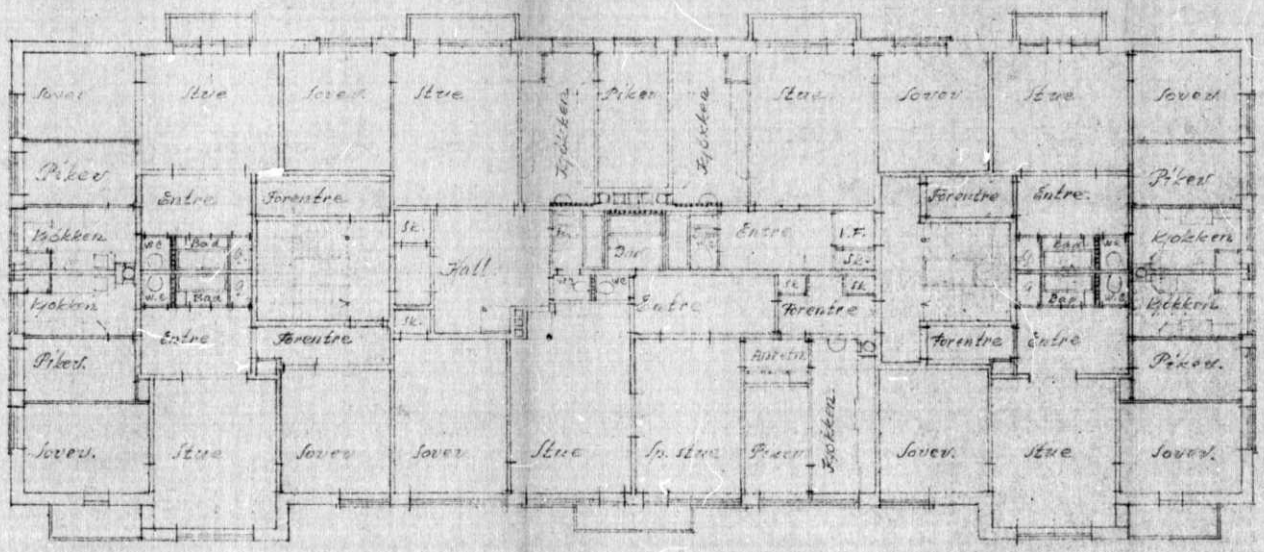
Matr.no. 7 Hertzbergs gate. Tåuingsins. Blad no. 4.

Plan av 2. og 3. etasje. Mål 1:100.

B87

100
35

NEDFOTOGRAFERT 19 X




Omarbeidet februar 35

Plan av 2. og 3. etasje

Oslo desember 34.

ARKITEKT

ANMELDELSE
1 bl. bilag.

A/B.D.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 3354/49.

# Ekspedisjons-Dokument

angående forandring gesims

på matr.-nr. 3, Hertzbergsgt.

Innlevert 7. nov. 1949. Attestert 16-1-50

---

Sendes Nordre Bydistrikt til innstilling.

Oslo, den 8. nov. 1949.

Helg Hiberg

Anmeldelsen innstilles til godkjennelse.

Ansvarserklæring må sendes inn.

Oslo, tygningsinspektøren i nordre distrikt, 21. november 1949.

Knut Reglo
fung.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 23-11 1949

H. Gjerstad

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Saorte.

2277

# BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet.)

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

H e r t z b e r gsgate, nr. 3 III

gnr. ----- bnr. ---- parsell --- av bnr. ----

Melding om ansvarshavende vedlegges. / innsendes senere.

Arbeidets art:

Dør mellom stue og soveværelse i min leilighet i 3. etg. fjernes og plasseres mellom soveværelse og entre, således at døren slår inn i soveværelset - mot vegg til stuen.

Gammel døråpning lukkes med plater.

Veggen hvor den nye dør skal settes, er betongvegg. (fortsettelse se i baksiden)

| Det sökes dispensasjon fra | | i anledning: |
|---|---|---|
| bygningslovens (vedtektenes) | § | |
| byggeforskriftenes kapitel | § | |

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3:

---

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 7. juli 1952.

Må på forlangende føres tilbake.

Eier: v/: O. FR. WIENCKE

Adr.: Torvet 8, Oslo.

Anmelder: Hertzbergsgt. 3, Oslo.

Adr.: Hertzbergsgt. 3, Oslo.

Tlf.: 55 15 80 1. 5.

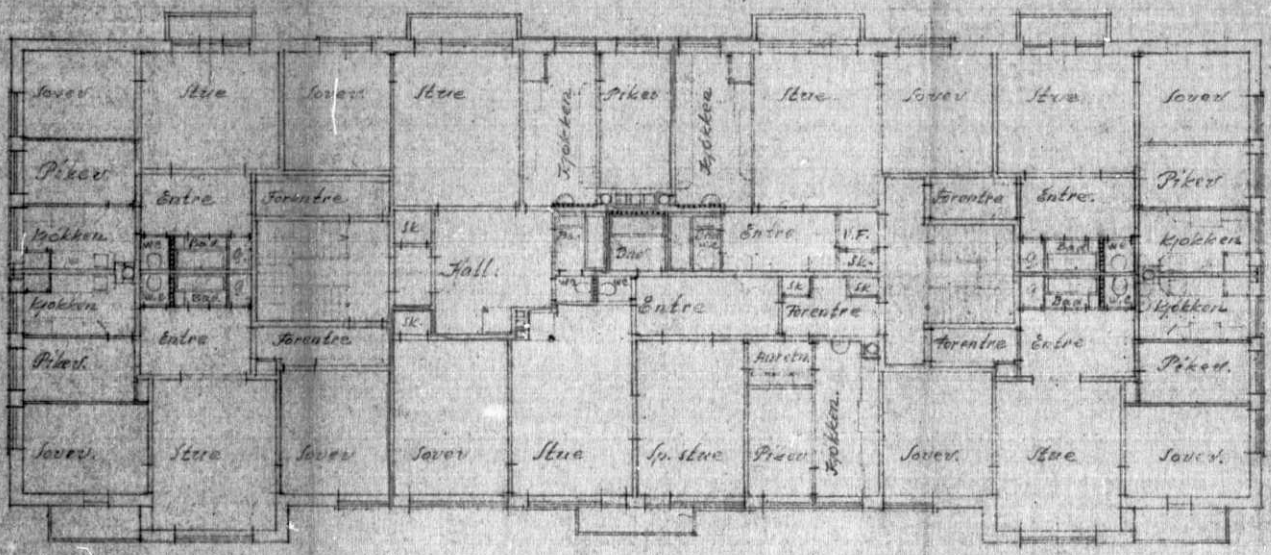
Matr. no. 3 Herstzbergs gate. Tåningsiins. Blad no. 4.

Plan av 2. og 3. etasje. Skål 1:100.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Bygn. mott. 22 FEB. 1935 101/35

A.17




Omarbeidet februar 35

40.00

Plan av 2. og 3. etasje

Oslo desember 34.

Wilh. Bjerkan

ARKITEKT

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl MNAL
Bygdøy allé 39
0265 OSLO
post@geddedahl.no

Dato: 22.11.2010

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201006619-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HERTZBERGS GATE 3B | Eiendom: | 216/54 |
| Tiltakshaver: | Vigdis Johansen | Adresse: | Postboks 498, 0213 OSLO |
| Søker: | Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl MNAL | Adresse: | Bygdøy allé 39, 0265 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Riving |

# FERDIGATTEST - HERTZBERGS GATE 3 B

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

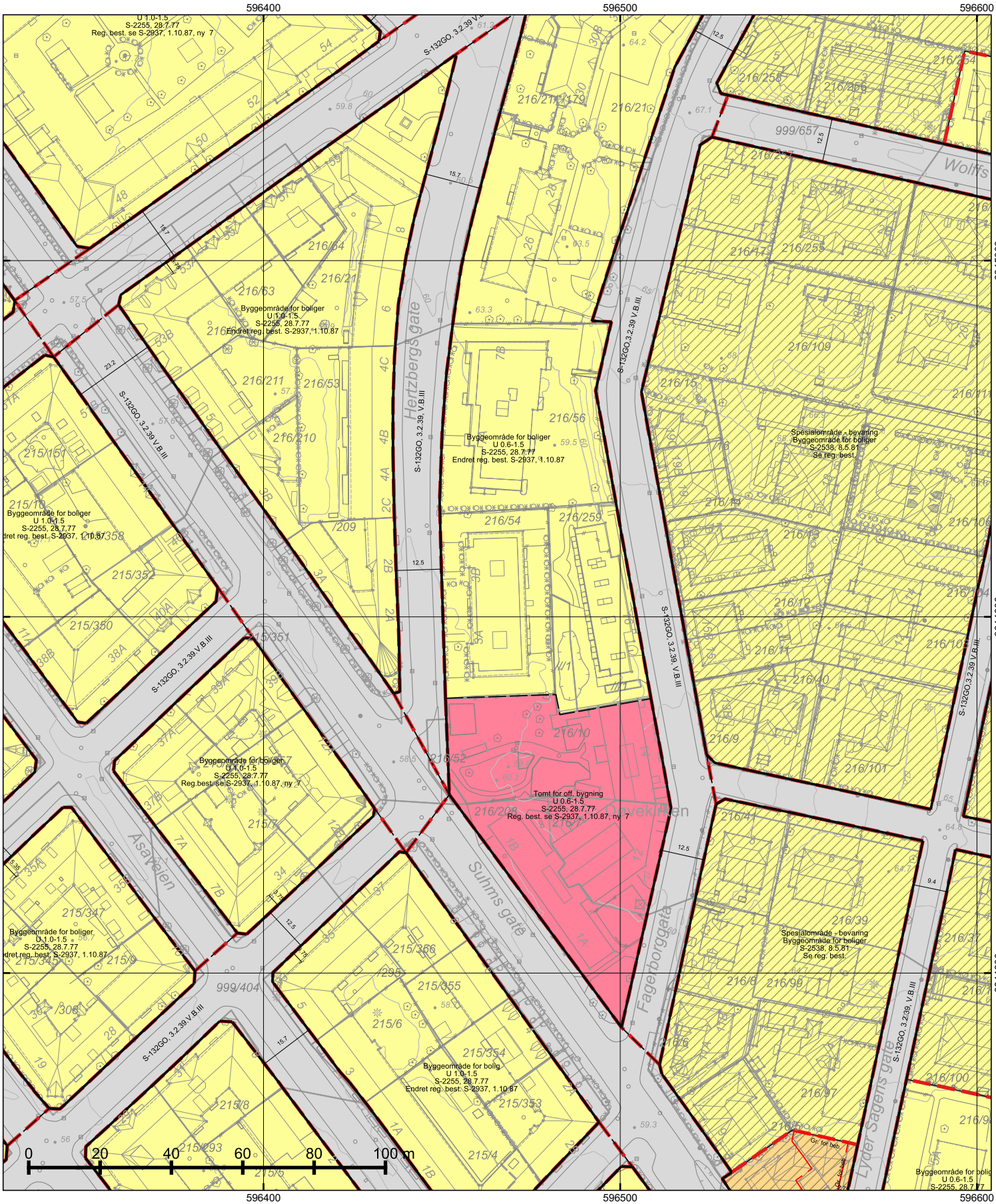
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2010 av:***

***Anatole Ouedraogo - Saksbehandler***
***Marianne Estevenin - Enhetsleder***

**Kopi til:**
Vigdis Johansen, Postboks 498, 0213 OSLO




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2026

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: 162065/ 86538516

Adresse: Hertzbergs gate 3

Gnr/Bnr: 216/54

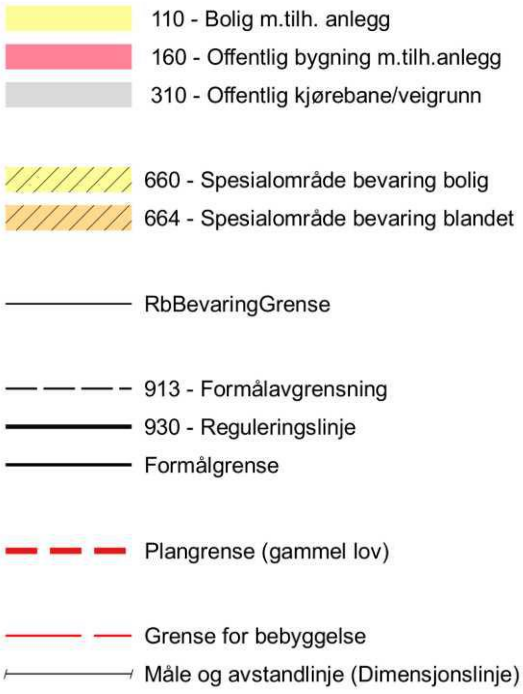
Deres ref.:

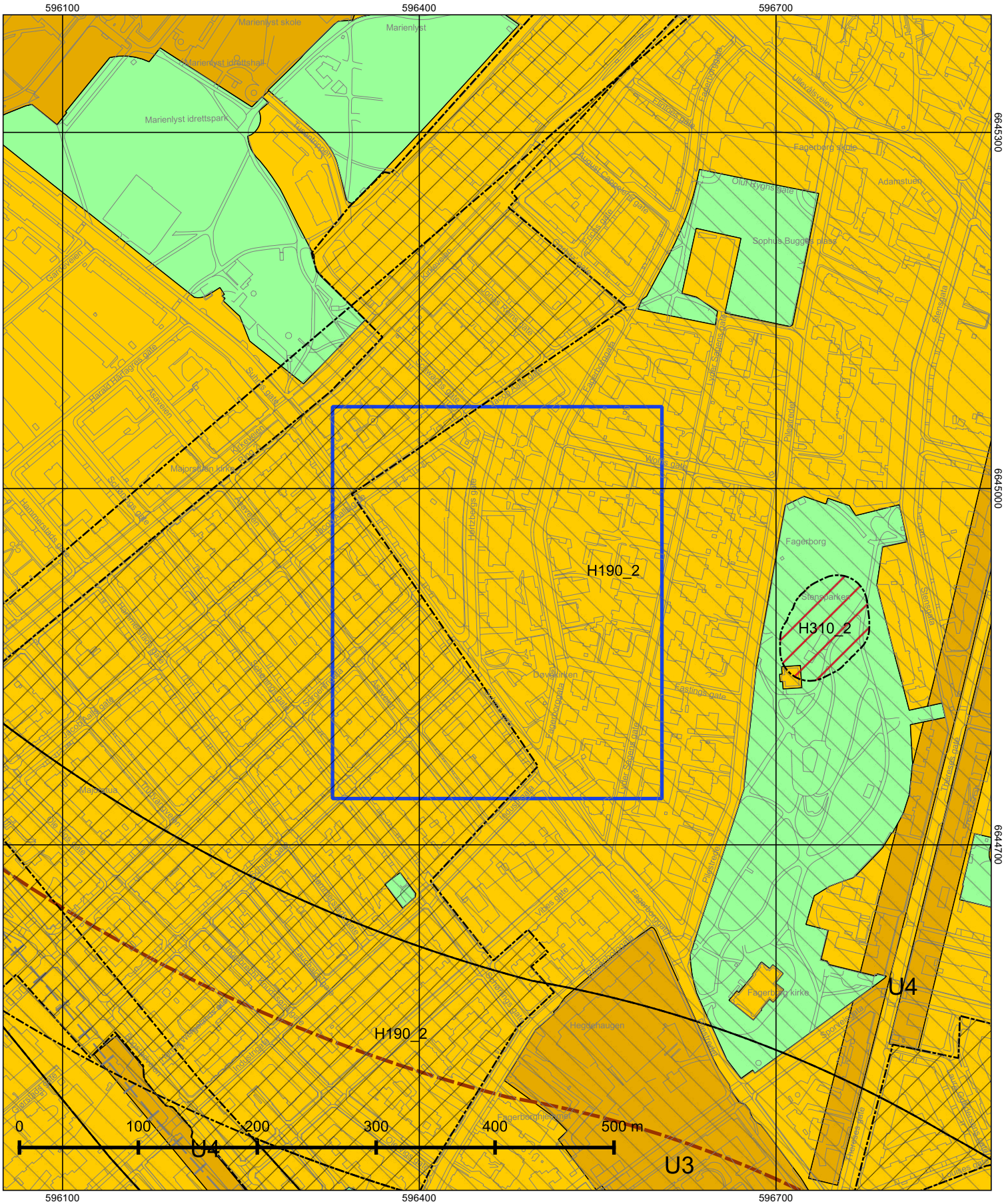
Kommentar:

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: 25.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162065/86538516
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

Rett gjenpart bekreftes
for SPAREBANKEN OSLO AKERSHUS
Sørheien

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Sparebanken Oslo Akershus<br>Eiendomsseksjonen | Postboks 1175 Sentrum<br>0107 OSLO 1 | 31 88 74 |

DAGBOKFØRT
18.SEP.84 046788
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 216 | Bnr. 54 | Fnr. | Kommune OSLO |
| **2. Hjemmelshaver** | Navn: Borettslaget Hertzbergsgt. 3 | | | Fødselsnummer |
| **3. Begjæring** | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

OSLO BYSKRIVEREMBETE

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 10000 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= 10000 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 329 | 21 | B | 448 |
| 2 | B | 480 | 22 | B | 295 |
| 3 | B | 338 | 23 | B | 286 |
| 4 | B | 320 | 24 | B | 308 |
| 5 | B | 407 | 25 | B | 365 |
| 6 | B | 575 | 26 | | |
| 7 | B | 407 | 27 | | |
| 8 | B | 329 | 28 | | |
| 9 | B | 480 | 29 | | |
| 10 | B | 338 | 30 | | |
| 11 | B | 320 | 31 | | |
| 12 | B | 455 | 32 | | |
| 13 | B | 575 | 33 | | |
| 14 | B | 448 | 34 | | |
| 15 | B | 329 | 35 | | |
| 16 | B | 480 | 36 | | |
| 17 | B | 338 | 37 | | |
| 18 | B | 320 | 38 | | |
| 19 | B | 455 | 39 | | |
| 20 | B | 575 | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | | Sum teller skal stemme med nevner | | 10000 |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser gis panterett til Sameiet Hertzbergsgt. 3 for kr 10 000,- i hver enkelt seksjon med prioritet etter 85 % av takst avholdt etter Forsikringsrådets regler uten opptrinnsrett.

Dato: 11.09.84

Sted: Oslo

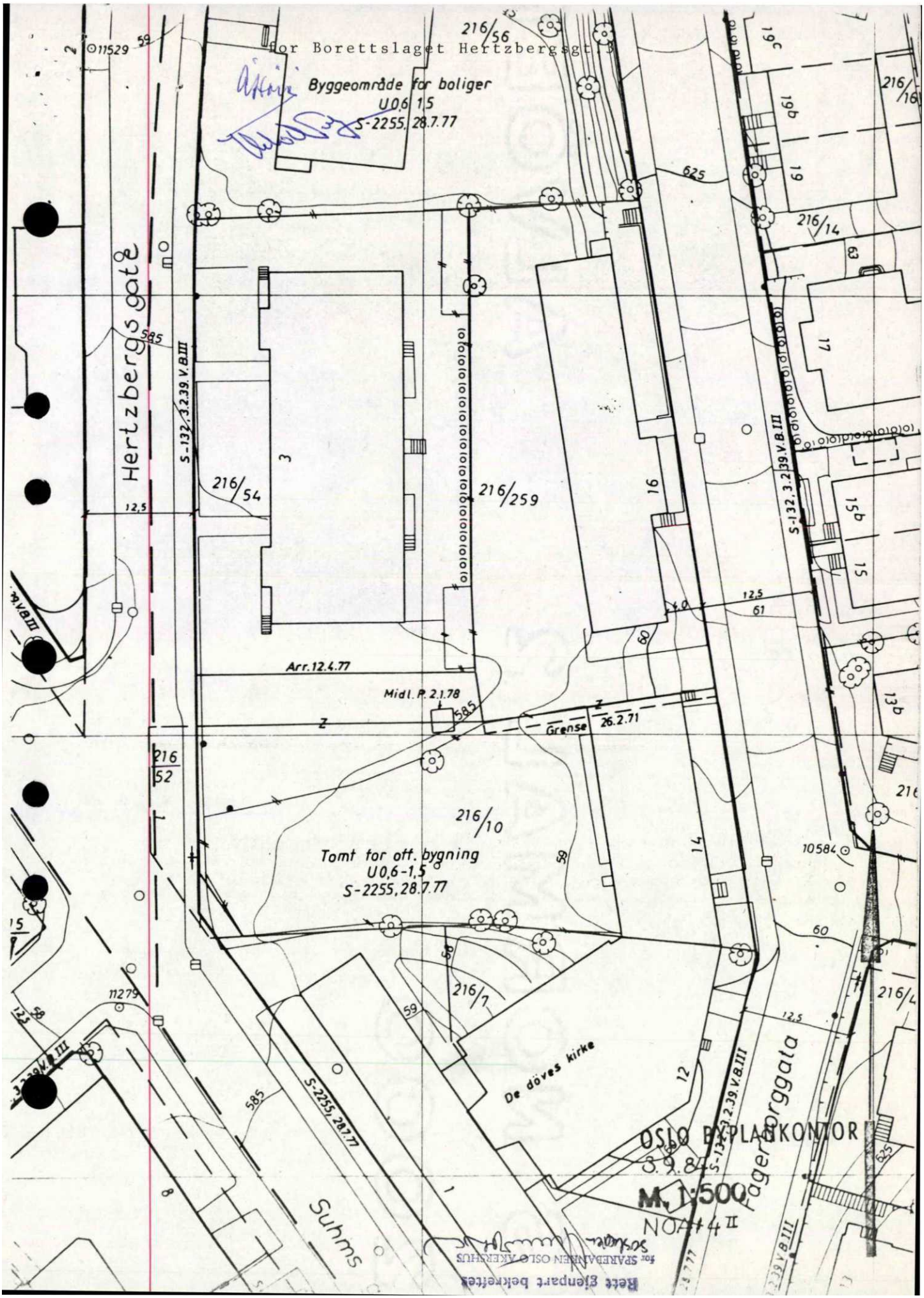
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

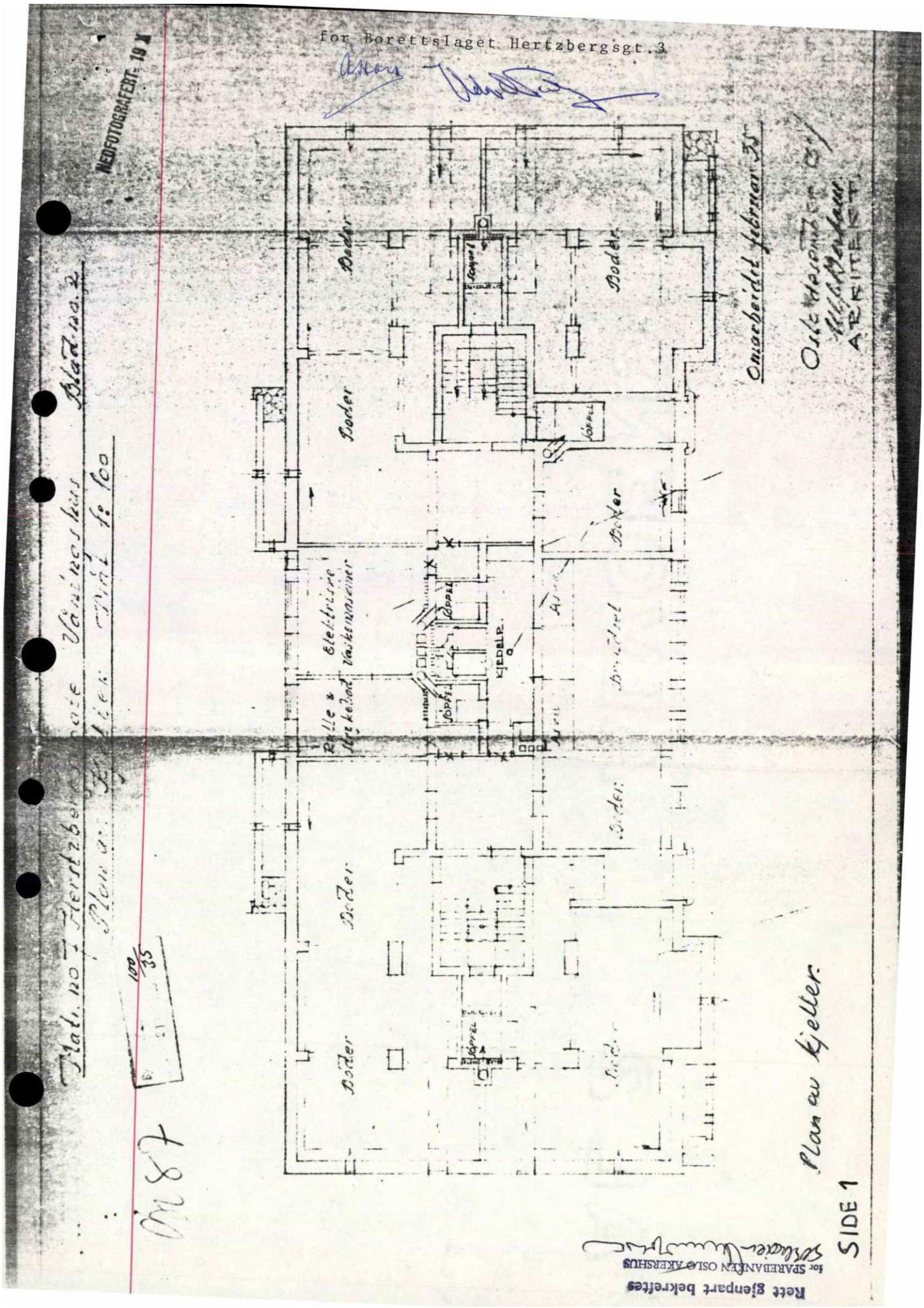
for Borettslaget Hertzbergsgt. 3

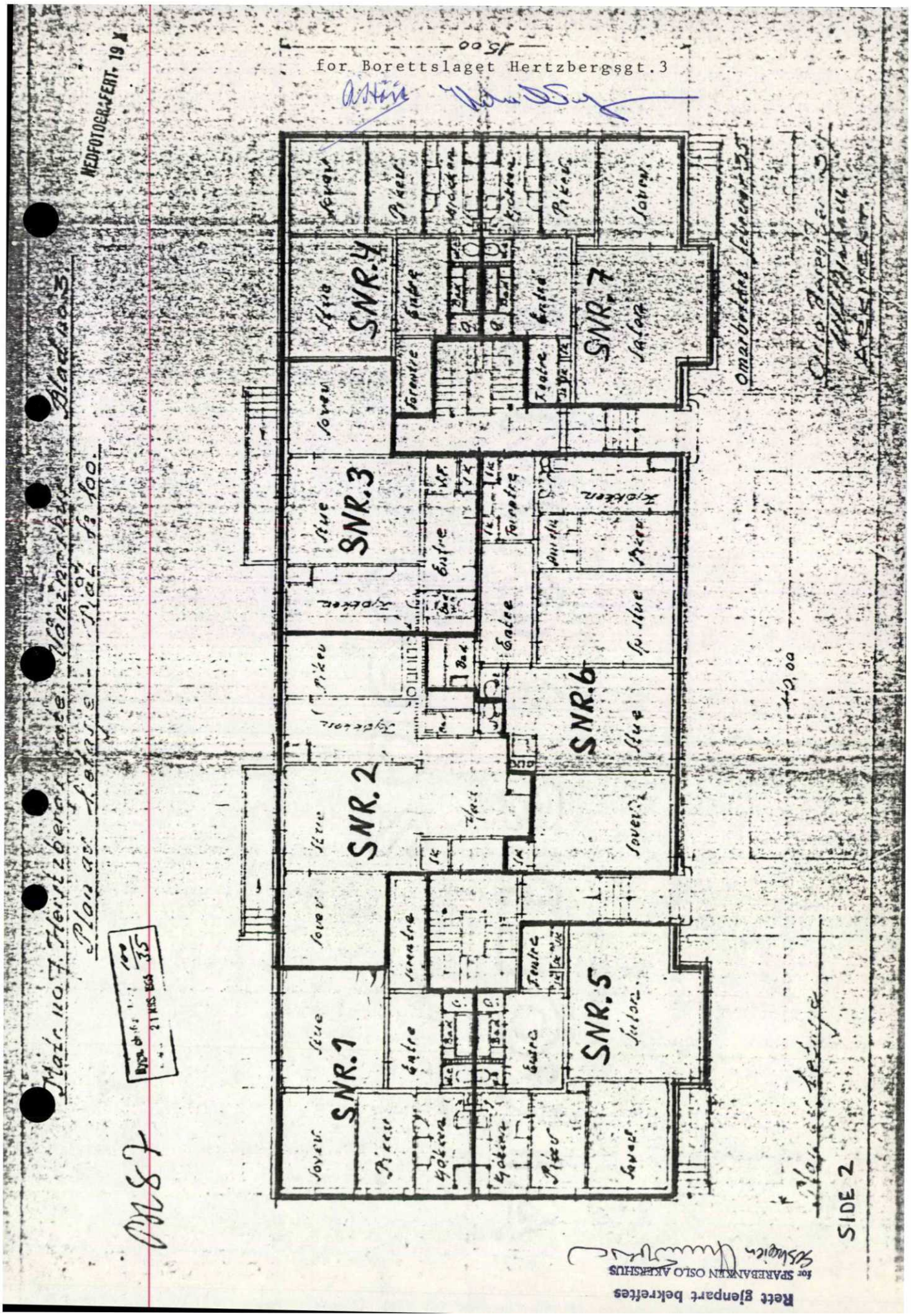
Alfred Høie

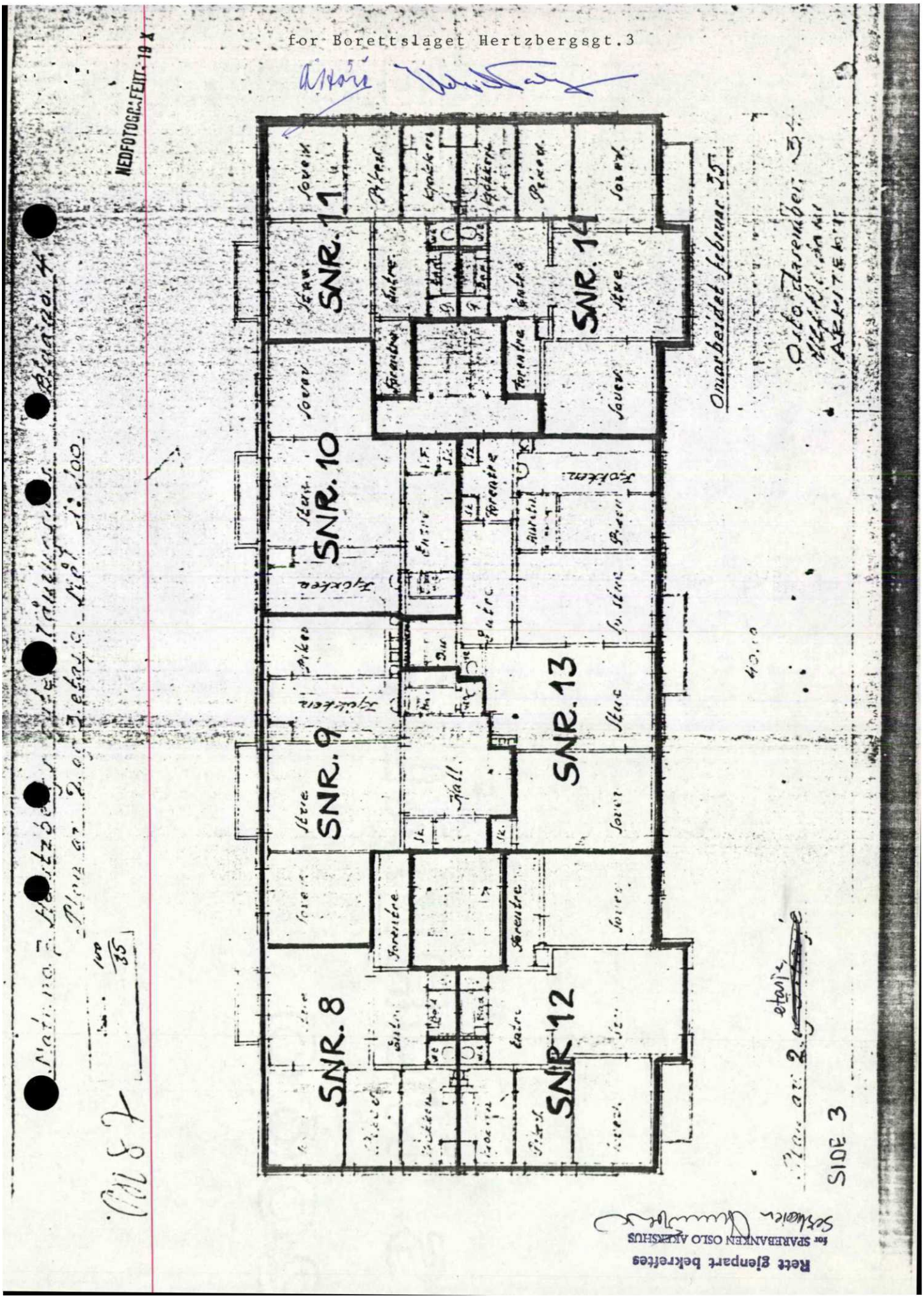
Helge Nordby

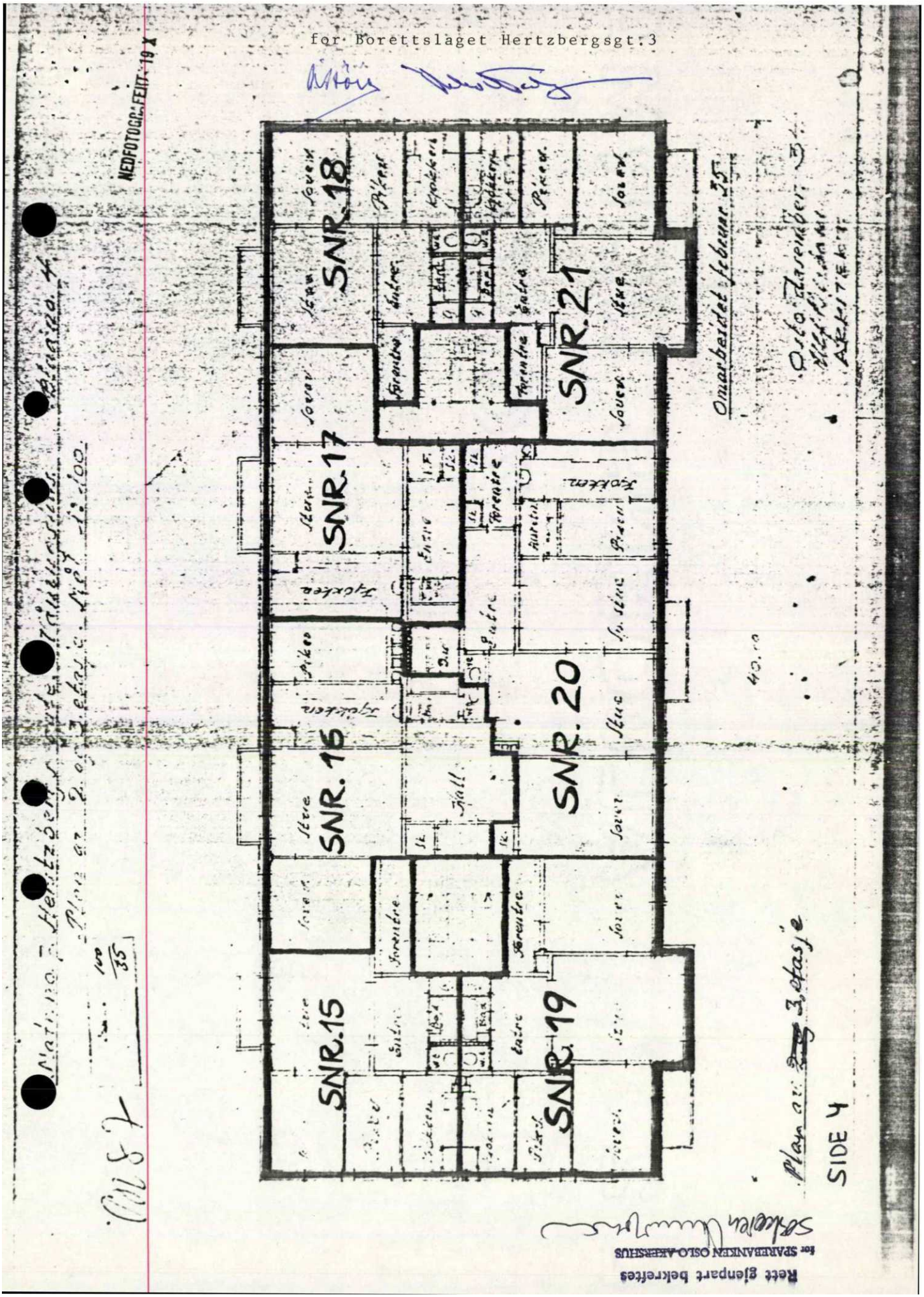
Tinglysingsstempel

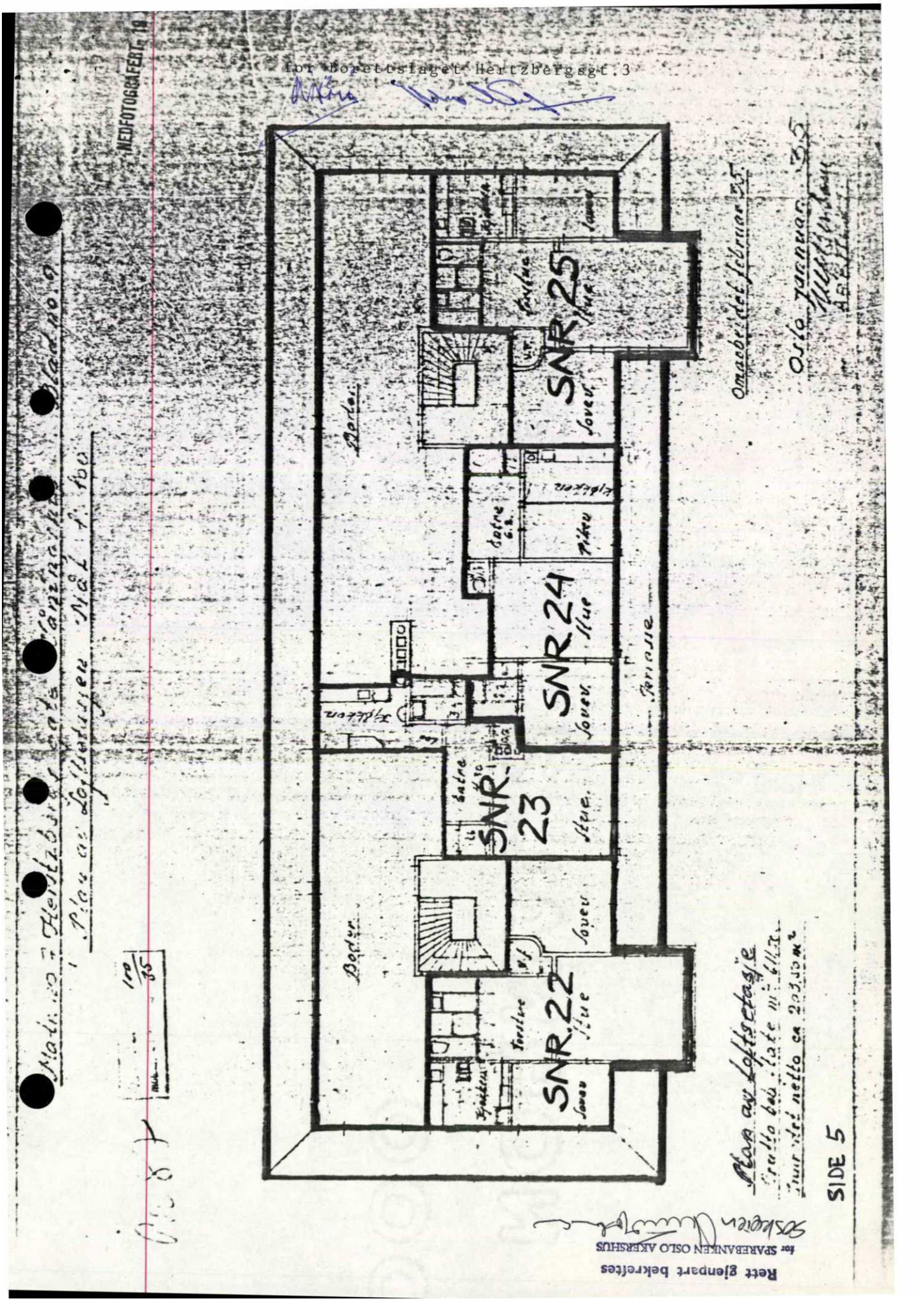

for Borettslaget Hertzbergsgt. 3
Byggeområde for boliger
U0,6 1,5
S-2255, 28.7.77
Hertzbergs gate
S-132, 3239 V.B.III
216/56
216/54
216/259
216/52
216/10
216/7
Arr. 12.4.77
Midl. P. 2.1.78
Grense 26.2.71
Tomt for off. bygning
U0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
De døves kirke
Suhms gate
Sagerborggata
OSLO BYPLANKONTOR
M. 1:500
NOR 44 II


for Borettslaget Hertzbergsgt.3
MEDFOTOGRAFERT 19
Plan av Kjelleren
SIDE 1
Rett gjenpart bekreftes
for SPAREBANKEN OSLO AKERSHUS


for Borettslaget Hertzbergsgt.3
SNR.1
SNR.2
SNR.3
SNR.4
SNR.5
SNR.6
SNR.7
SIDE 2
Rett gjengitt bekreftes
for SPAREBANKEN OSLO AKERSHUS


for Borettslaget Hertzbergsgt.3
NEDFOTOGRAFERT 19 X
SNR. 11
SNR. 14
SNR. 10
SNR. 13
SNR. 9
SNR. 8
SNR. 12
Omarbeidet februar
SIDE 3
Rett gjengart bekreftes
for SPAREBANKEN OSLO AKERSHUS


for Borettslaget Hertzbergsgt.3
NEDFOTOGRAFERT
SNR.18
SNR.21
SNR.17
SNR.20
SNR.16
SNR.15
SNR.19
Omarbeidet februar 85
Plan av 3.etasje
SIDE 4
Rett gjengart bekreftes
for SPAREBANKEN OSLO-AKERSHUS


for Boligselskapet Hertzbergsgt. 3
SNR 25
SNR 24
SNR 23
SNR 22
SIDE 5
Rett gjenpart bekreftes
for SPAREBANKEN OSLO AKERSHUS

DAGBOKFØRT

18.SEP.84 046788

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

# Hertzbergs gate 3A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 4 min<br>0.3 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 7 min<br>0.6 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 6 min<br>2.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fagerborggaten barnehage (0-5 år)<br>71 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ...<br>68 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Rosenborg barnehage (0-5 år)<br>39 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kirkeveien | 5 min |
| Coop Extra Bogstadveien | 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 | 7 min |
| Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg | 6 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sophus Bugges plass | 6 min |
| Fagerborg videregående | 6 min |
| SATS Fagerborg | 5 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 6 min |

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

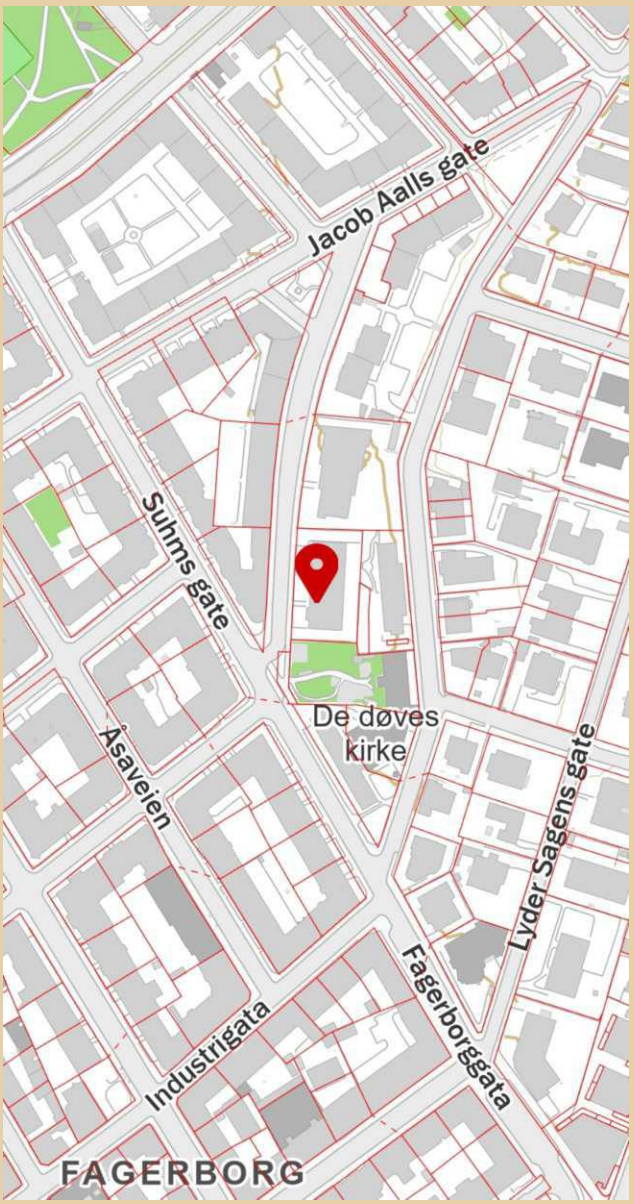
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

**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 3A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 4 min<br>0.3 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 7 min<br>0.6 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 6 min<br>2.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fagerborggaten barnehage (0-5 år)<br>71 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ...<br>68 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Rosenborg barnehage (0-5 år)<br>39 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kirkeveien | 5 min |
| Coop Extra Bogstadveien | 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 | 7 min |
| Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg | 6 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sophus Bugges plass | 6 min |
| Fagerborg videregående | 6 min |
| SATS Fagerborg | 5 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 6 min |

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

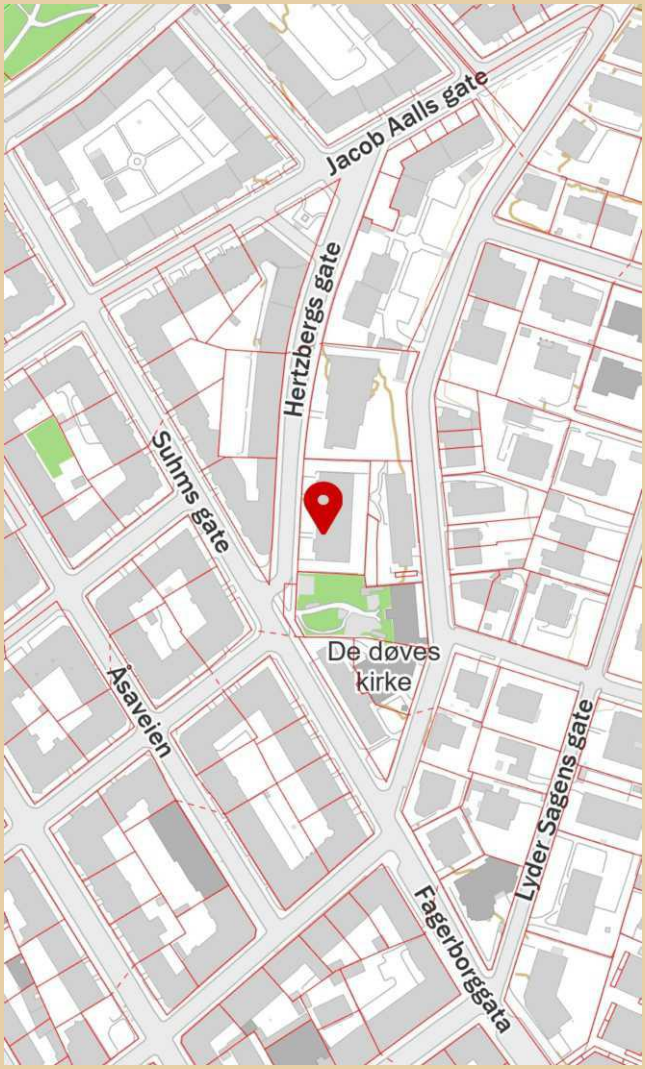
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Trikk




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

# Hertzbergs gate 3A

Nabolaget Fagerborg/Jessenløkken - vurdert av 203 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

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

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Fagerborggata - 11449 | 2 min |
| Fagerborggata - 11452 | 2 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 4 min<br>0.3 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 7 min<br>0.6 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 11 min<br>0.9 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 6 min<br>2.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

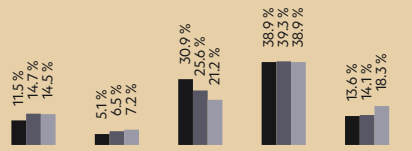
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fagerborggaten barnehage (0-5 år)<br>71 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å...<br>68 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Rosenborg barnehage (0-5 år)<br>39 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kirkeveien | 5 min |
| Coop Extra Bogstadveien | 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 | 6 min |
| Fagerborg videregående | 6 min |
| SATS Fagerborg | 5 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 6 min |

«Kjempekoselig på Fagerborg.»

— Sitat fra en lokalkjent

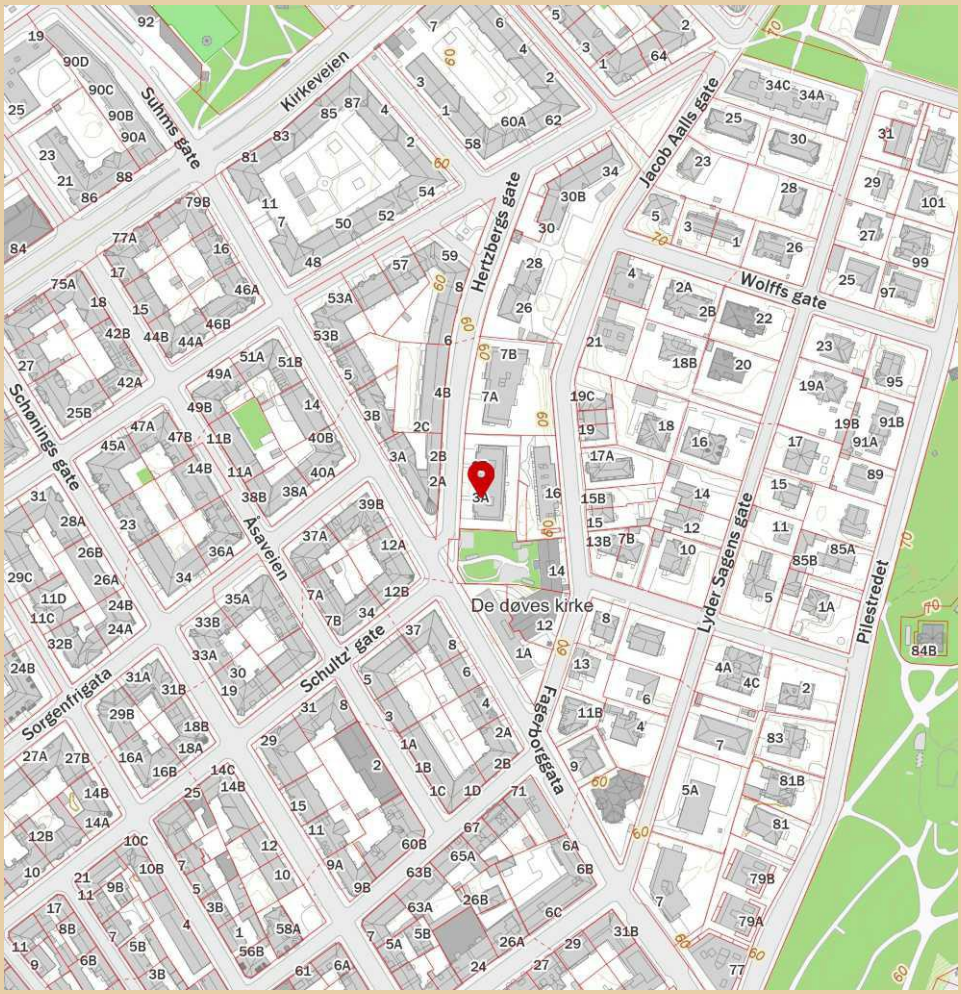
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100




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

# 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 3 A, 0360 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 54, Snr. 18, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
6260454


**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.

---