PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HERSLEBS GATE 2 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

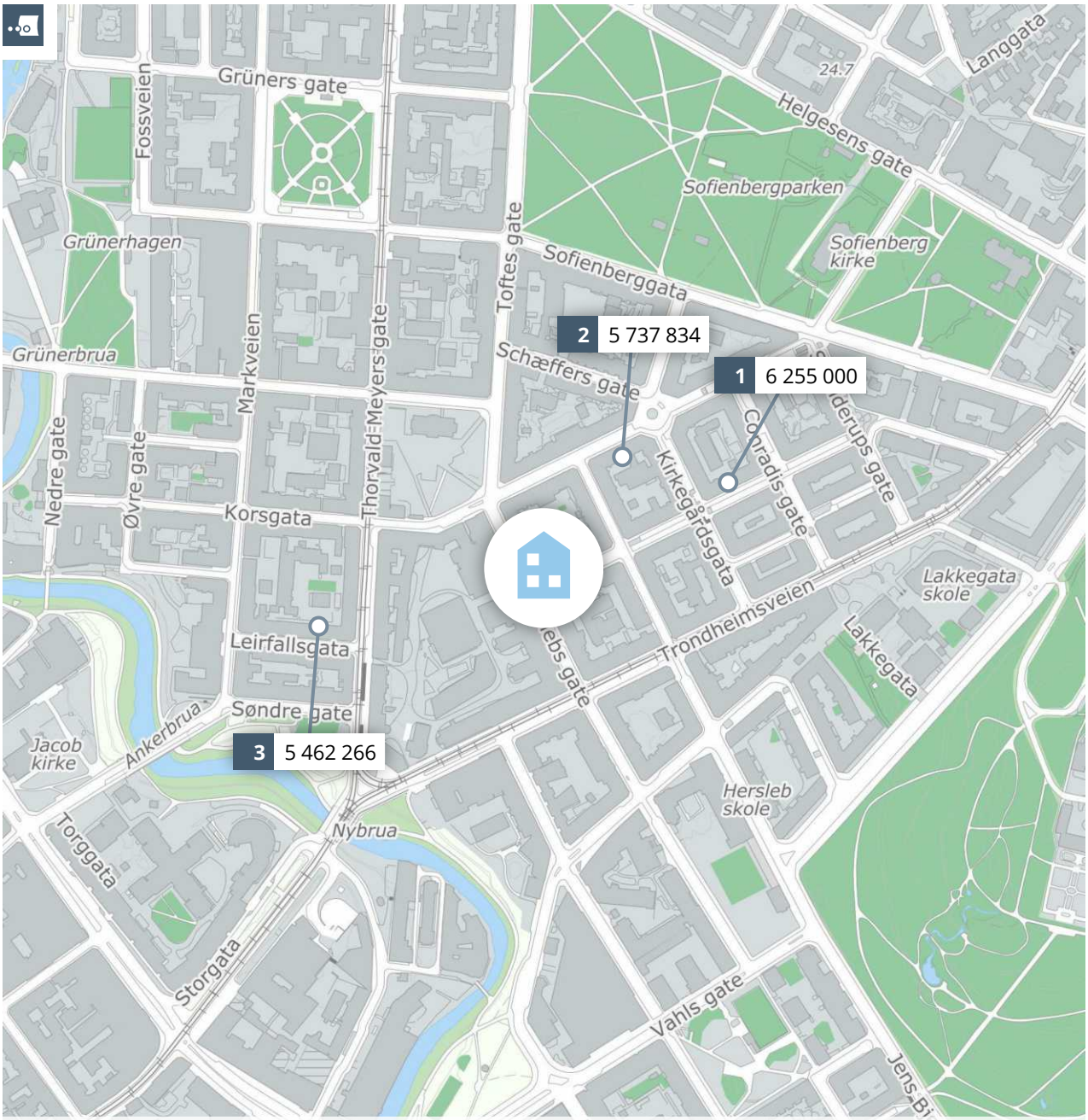
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HERSLEBS GATE 2 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 11.03.2026

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: Daniel Wangen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Herslebs gate 2 F, 0561 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 228 BNR 428 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 9

Verdivurdert til

4 990 000

32 000	5 022 000	94 755
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	5 035
Formue	10 911
Soverom	1
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sverdrups gate 16 A 58 m² 1898 4. etg 2 sov				10.09.2025	6 380 000	**6 255 000**	0	6 255 000	**107 845**
2	Rathkes gate 9 B 50 m² 1900 4. etg 2 sov				24.09.2025	5 290 000	**5 620 000**	117 834	5 737 834	**114 757**
3	Thorvald Meyers gate 85 J 48 m² 1892 1. etg 2 sov				07.01.2026	4 700 000	**5 369 420**	92 846	5 462 266	**113 797**

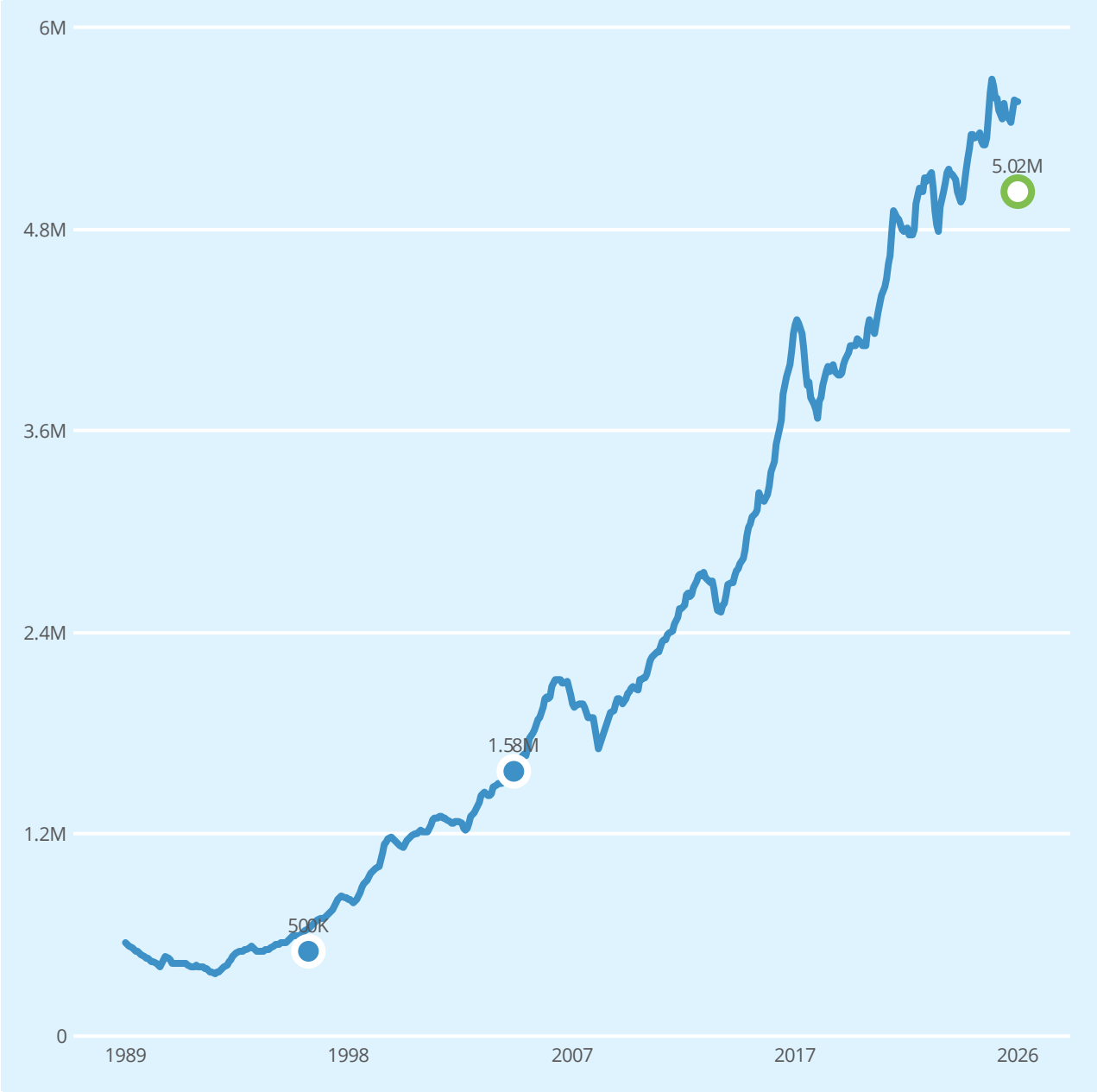
Lys og sjarmerende hjørneleilighet i klassisk bygård på attraktive Grünerløkka. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på svært gode lysforhold, store vindusflater og en luftig romfølelse.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2005	08.06.2005	17.06.2005	1 490 000	1 575 000	-	1 575 000	
19.12.1996		19.12.1996	-	500 000	-	500 000	
30.03.1990		30.03.1990	-	490 000	-	490 000	1

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

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 9 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 914 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
163
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 9 grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

6.1M
5 926 000 Salgspris i snitt
5 817 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

106 498 Grünerløkka bydel i snitt siste 6 mnd
105 458 Grünerløkka rode 9 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

94 755 Herslebs gate 2 F Totalpris 5 022 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Herslebs gate 2 F, 0561 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 428, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 53 m²



FASADE HERSLEBSGATE

Befaringsdato: 12.12.2025 **Rapportdato:** 22.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1073 **Referansenummer:** IF1309

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Anita Knutsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff
Uavhengig Takstingeniør
jo@jke-as.no
951 68 456

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET/ OMRÅDE
Leiligheten ligger i en klassisk hjørnegård i et attraktivt boligområde. Sentralt plassert på nedre Grünerløkka med umiddelbar tilgang til et bredt utvalg av forretninger, bevertning, kultur- og servicetilbud. Gangavstand til bla. sentrum, Tøyen og Grønland. Fine park- og turområder i nærheten med Botanisk hage, Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Birkelunden, samt Akerselva i gangavstand med turmuligheter fra Vaterland på Grønland og opp til Maridalsvannet. Flere skoler og barnehager i nærområdet.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- Adkomst via portal fra Herslebs gate til bakgård med felles trappeoppgang.
- Sydøst- og sydvestvendt hjørneleilighet beliggende i 3. etasje i klassisk bygård vendt mot Herslebs gate og Sverdrups gate, samt soverom mot bakgård. God takhøyde, og store vindusflater gir godt med dagslys til rommene. Tidsmessig innredet med åpen stue- og nyere kjøkkenløsning. Noen klassiske detaljer er dog bevart, noe som gir boligen et fint særpreg mellom det klassiske originale og nyere løsninger.
- Leiligheten fremstår i normalt god stand, men bærer noe preg av eldre patina og noe bruksslitasje på overflater hensyntatt alder. Leiligheten har blitt noe pusset opp den senere tid med bla. nyere kjøkken fra 2013 og bad fra 2016, samt oppgradert el. anlegg.
- Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Det bør alltid påregnes noe oppussing i forbindelse med kjøp av bruktbolig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING:
1. etg:
- Entré/ gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Takhøyde stue ca. 295 cm.
- Takhøyde bad ca. 233 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Vedovn i stue.
- Varmekabler på bad.

ANNET
- Porttelefon.
- Rundovn.
- Garderobeskap i soverom.
- I tillegg disponerer boligen 1 bod i fellesareal i kjeller (ca. 8 m²).

PARKERING
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.
- Sykkelparkering i bakgård.

SAMEIET
- Sameiets navn er: Sameiet Herslebs Gate 2
- Sameiet består av 25 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
- Sameiet har egen hjemmeside på: https://vibbo.no/herslebs-gate-2/om
- For nærmere informasjon om sameiet henvises det til sameiets årsrapport, vedlikeholdshistorikk og vedtekter mv.

OM TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 491 m².
- Adkomst fra offentlig gate.
- Tomten er del av en kvartalsbebyggelse og er opparbeidet med asfaltert bakgård med sitteplasser og sykkelparkering.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpsnett, med private stikkledninger ut til offentlig nett.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Byggeår 1895.
- Bygningen er etablert som del av kvartalsbebyggelse.
- Kjeller, fire hovedetasjer og innredet loft med boliger.
- Byggegrunn og fundamenteringsprinispp er ukjent. Tradisjonelle bygårder var ofte fundamentert til fjell og/ eller fast masse med sokkelfundament i naturstein, men der hvor det ikke var fast fjell var det vanlig med fundamentering på treflåter og trepeler.
- Støpt gulv mot grunn og grunnmur i tegl og naturstein.
- Bærende yttervegger i tegl med dels pusset og malte flater med noe pryddekor, trekninger og gesimser på fasade.
- Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggetiden, som originalt ble isolert med stubbloftsleire.
- Saltak i trekonstruksjon med takvinduer og inntrukne takterrasser. Plate-/ båndtekket tak i forbindelse med innredning av loftsetasje.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder. Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

REGULERINGSFORHOLD
- Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsplan S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (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)).
- Bygningen har vernestatus og er kommunalt listeført (gul liste) av Byantikvaren. Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold kan kommunens nettsider benyttes: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (i blokk): 301-228/428/0/15
- Bydel Grünerløkka
- Delbydel Sofienberg
- Grunnkrets Grünerløkka rode 9
- Kirkesogn Paulus og Sofienberg
- Elvebakken videregående skole

KORT HISTORIKK
- Herslebs gate ble oppkalt i 1866 etter professor i teologi Svend Borchmann Hersleb (1784–1836).

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det foreligger et attestert Expeditions- Dokument for våningshus datert oktober 1896 som i kommunen anses som datidens ferdigattest for bygården.
- Takstingeniør har ikke funnet Ferdigattest for dagens oppdeling av de originale leilighetene i gården, men det foreligger en Approbasjon "Rammetillatelse" og datert februar 1983 som viser plantegningen hvor etasjen er oppdelt fra én større leilighet til tre mindre leiligheter slik denne leiligheten fremstår i dag.
- Det var ikke uvanlig at ombygginger i eldre bygårder mangler dokumentasjon og/ eller ikke ble avsluttet med søknad om- eller gitt ferdigattest og at byggesaken senere ble henlagt som godkjent, dog er det kun bygningsmyndighetene i kommunen som kan verifisere faktiske forhold som kommer uklart frem ved søk i byggesaksarkivet.

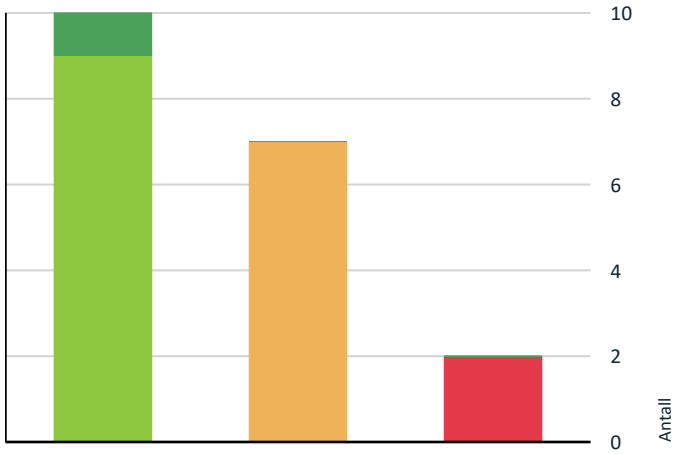
- Fra sist godkjente tegninger i forbindelse med søknad om dusj/ wc i leilighetene i februar 1983, så var kjøkkenet inntegnet der hvor soverommet er i dag og hvor planløsningen forøvrig i boligen tilsvarer dagens situasjon.
- Ombytting av soverom og kjøkkenplassering vurderes og ikke være søknadspliktig i dag, såfremt kjøkkenet ble oppført iht. forskrifter på oppføringstidspunktet.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

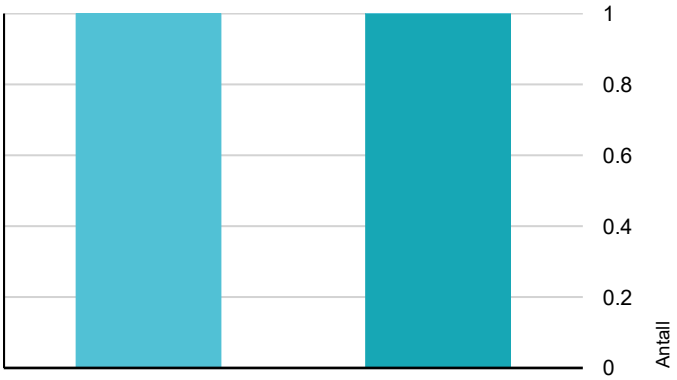
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

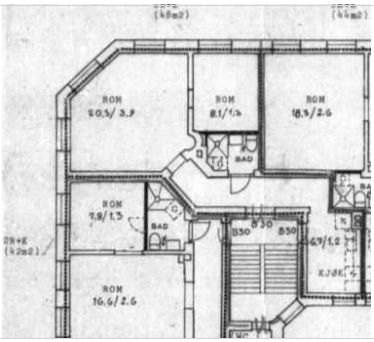
JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Kommentar
Ombygget gård i ca. 1983 hvor større leiligheter ble ombygget til mindre.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

- Boligen har trevinduer med koblet karm, ett enkelt glass og innervinduet er isolerglass.
- Ett lite originalt ekstravindu med malt karm og enkeltglass finnes på soverom.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduenes alder og vedlikeholdsstatus tilsier at de nærmer seg slutten av normert levetid (typisk 20–30 år for trevinduer med isolerglass).
- Det ble registrert noe redusert funksjon på enkelte vinduer.
- Generelt bærer vinduene preg av alders- og utvendig værslitasje.
- Punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage visuelt, og det kan ikke utelukkes at dette forekommer.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet redusert funksjon, samt alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen strakstiltak nødvendig, men jevnlig justering og kontroll bør påregnes.
- Eldre vinduer har normalt høyere varmetap og kan ha nedsatt funksjonsevne.
- Tettefunksjoner rundt rammer bør inspiseres regelmessig for å forebygge fuktskader og varmelekkasje.
- Utskifting bør vurderes innen rimelig tid, avhengig av videre utvikling og vedlikehold.

Tiltak for TG0/TG1:
- Utskifting av vinduene må påregnes på sikt. Tidspunkt avhenger av vedlikehold og utvikling.
- Avklar om utskifting skjer i regi av boligselskapet eller den enkelte eier.



Koplet vindu med enkelt glass og isolérglass.

TG 1 Dører

- Boligen har nyere massiv brann- og lydklassifisert entrédør 35dB/ B-30, med glattmalte fronter.
Dørpumpe. Kikkehull.

Tilstandsgrad: TG1 - Døren fungerer iht. tiltenkt funksjon. Normal bruksslitasje.



Entrédør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Eikeparkett.
Vegger:
- Malte flater/ malt strietapet.
Himling:
- Malte flater. Malt panel på soverom. Nedsenket himling med malte flater og downlights i gang. Tak-ess plater på kjøkken. Original rosett og stukkatur i stue.

Mindre avvik:
- Noe svikt og knirk i parkett.

- Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
- Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 - Parketten har stedvis bruksskader utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Oppussing/utskiftninger av overflater bør påregnes for å oppnå dagens standard. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale ol.


Parkett med lokale bruksskader.


Strie på vegg.


Panelt himling i soverom.


Rosett og stukkatur i stue.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.
- Det er skjevheter i undergulv/konstruksjoner som overgår dagens gjeldende krav til godkjente måleavvik. Dette er ikke unormalt tatt byggets alder i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

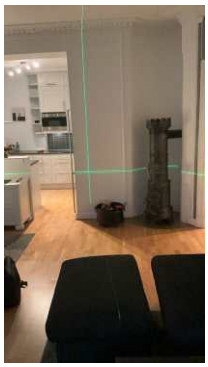
Tilstandsrapport

Nivåavvik
- kjøkken 15 mm. på 2 m. lengde.
- Stue til og med kjøkken 22 mm. på 7,5 m. lengde. Midt gulv 25 mm.
- Stue på tvers lengde 25 mm. Midt gulv 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, men gulvet kan oppleves som skjevt.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.
- Dersom boligen skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
- Kostnadsestimatet er en vurdering av selve avrettingen med flytsparkel. Ytterligere tiltak, som forsterkning av bærende konstruksjoner og tilpasning av overflater og dører, samt nytt gulvbelegg, vil medføre økte kostnader, men et slikt kostnadsoverslag krever forhåndsprosjektering i samarbeid med fagfolk på de forskjellige fagområdene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nivelering av gulv.

TG 3 Pipe og ildsted

- Rundovn i støpejern montert i nisje i stue.
- Ovnen er ikke funksjonstestet av takstingeniør, men eier har opplyst at peisen fungerer og at den trekker normalt godt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet
- Det er krav om at det skal være ubrennbart materiale fra ildstedet og ut 30 cm på gulvet foran. Dette gjelder for alle ildsteder.

- Mht. krav til synlige pipevanger så er de her innbygget på to sider, noe som ikke var uvanlig hensyntatt byggetidspunktet. I dette tilfellet er det opplyst at pipestokk er rehabilitert med nyere trekkerør og skjult pipestokk på to sider regnes derfor ikke som avvik i rapporten.
- Det er fremvist dokumentasjon fra 2015, på at pipen er av tegl og rehabilitert med syrefaste stålforinger. Rehabiliteringen ligger under ansvaret til sameiet i gården da pipestokken er felles.

For liten ildfast plate på gulv utløser TG 3 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Dagens løsning tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og det er økt risiko for brannskade.

For å lukke avviket:
- Det må etableres ildfast plate foran peis iht. forskrift.

- Kostnadsestimat er sjablongmessig satt og kan avvike hensyntatt valg av løsning og materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rundovn i støpejern i stue

TG 1 Innvendige dører

- Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeåret, samt glattmalt dør til bad.

- Originaldørene er opprinnelig av god kvalitet og gir leiligheten autentisitet, men det må selvsagt tas hensyn til den naturlige bruksslitasjen og alderen som følger med originale dører.

- Det er mindre avvik som treghet, skjevhet og mindre brukervennlighet enn ved dører av i dag.

Tilstandsgrad: TG1, basert på en helhetsvurdering av de originale kvalitetene og autentisiteten, med hensyn til redusert brukerfunksjon og naturlig aldring.



Original dør

Tilstandsrapport



Nyere baderomsdør

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
- Dokumentasjon: Det foreligger fakturaer og beskrivelser av utførte arbeider, samt foto av varmekabler.
- Arbeid utført på bad av Brannsæther Bygg & Eiendomsservice
Generelt normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

- Fliser på vegg.
- Nedsenket himling med malt panel og downlights.

- Overflater fremstår å oppfylle tiltenkt funksjon, og det er ikke registrert nevneverdige avvik eller unaturlige fuktindikasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad: TG1 - Overflatene vurderes å være i god stand hensyntatt byggeåret.



Malt panelt himling og fliser på vegg

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
- Rommet har elektriske varmekabler.
- Fall mot sluk er målt til > 1: 100.
- Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsgrad: TG1- Ingen større avvik påvist.

Mindre avvik:
- Det er påvist bom (noe manglende vedheft til underlaget) i noen fliser ved dør. Dette er ikke uvanlig da det ved legging av større formatfliser ofte er utfordrende å få dekket hele flisen med flislim, men faktisk årsak er ikke avklart.



Gulvflis

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er slukrenne i stål ved vegg i dusjsonen. Ved denne type sluk er ikke membranen synlig, men det foreligger beskrivelse fra utførende at det er benyttet smøremembran iht. krav.

- Vurdering av membran og sluk er basert på alder da konstruksjonen er skjult.
- Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Rommet fungerer slik det er i dag, men takstingeniør har ingen mulighet til å vurdere tettesjiktets kvalitet og restlevetid utover generelle levetidsbetrakninger og å forholde seg til beskrivelsen fra utførende håndverker.

- Forventet levetid på gulvmembran i et baderom fra 2016 med dusjvann på gulv er vanligvis 20–30 år, men levetiden kan variere sterkt med mange år mht. levetid hensyntatt kvalitet på membranen, vedlikehold- og bruksfrekvens mv.
- Levetid for rennesluk er ca. 50 år.

Tilstandsgrad: TG1- Ingen funksjonssvikt ble registrert på befaringen. Normal aldring.

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusjsonen

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt innredning med hvite glatte skuffefronter og heldekkende servant med ett- greps blandearmatur, speilskap med integrert belysning og innvendig el. stikk, dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur med hodedusj og hånddusj, foldbare dusjdører i herdet glass, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin. Downlights i himling.

Mindre avvik:
Løs trykknapp til wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Badet har innbygget sisterne til klosett. I henhold til TEK10 (2010) skal lekkasjer fra slike installasjoner synliggjøres eller føre til automatisk avstengning.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan dette er ivaretatt, og det er heller ikke synlig løsning som leder lekkasjevann ut i rommet. Dette gir usikkerhet rundt fuktsikkerheten.

Tilstandsgrad: TG2- Manglende dokumentasjon og synliggjøring av lekkasjesikring til skjult sisterne utløser TG2 iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket:
- Det må etableres drensløsning og/ eller lekkasjesikring av skjult sisterne. Dette er ikke et komplisert tiltak i seg selv, men anbefales utført av fagmann.



Vegghengt wc med innbygget sisterne



Dusjhjørne og vegghengt servantinnredning

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

- Det er elektrisk styrt vifte etablert i himling.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på skjulte kanalføringer og det er ikke dokumentert om gården/ sameiet tillater at mekanisk vifte evt. er ledet via felles luftepiper i gården.

Tilstandsgrad: TG1- Mekanisk avtrekksvifte med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad utløser TG 1 iht. NS 3600.



Avtrekksvifte i himling

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

- Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Det er i stedet utført fuktsøk med overflateindikator MMS1som punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig ansett som hensiktsmessig.
- Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover lave- til normale verdier hensyntatt bruksbelastning.

Tilstandsgrad: TG0. Ingen fuktskader eller unaturlige fuktutslag påvist ved visuell kontroll og overflatemåling.

Forbehold:
- Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatesøk. Dette er ingen garanti for at det ikke finnes fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområde hvor det ikke lot seg hullbore.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

- Kjøkkenet har semiåpen løsning mot stue. Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med topplimt keramisk koketopp og dobbelkum med ett- greps kjøkkenarmatur. Det medfølger kjøl/fryseskap, samt integrert oppvaskmaskin (br. 40 cm.) og stekeovn.

Mindre avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt.
- Det kom krav til montering av komfyrvakt i 2010.

Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkenkum i forbindelse med vannopplegg i rom uten sluk.
- Innføring med krav til lekkasjesikring kom med TEK10 (2010).

- Det anbefales på det sterkeste ettermontering av lekkasjesikring og komfyrvakt av hensyn til brannsikkerhet og vannskadeforebygging.
- Manglene kan påvirke forsikringsforhold negativt ved skade grunnet tørrkoking, vannlekkasje ell. da det var krav til sikring ved etablering av kjøkkenet i 2013.



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Takhengt kjøkkenventilator i rustfri utførelse.
- Kjøkkenvifte med avtrekkskanal som antas være ledet ut til det fri (ikke mulig å se hvor avtrekkskanal er ført videre i innkassing).
- Det foreligger ikke dokumentasjon på skjulte kanalføringer og det er ikke dokumentert om gården/ sameiet tillater at mekanisk vifte evt. er ledet via felles luftepiper i gården.

Tilstandsgrad: TG1- Avtrekksvifte over kokeplate med avtrekk ut til det fri utløser TG1 iht. NS3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap og under servant på bad og kum på kjøkken.
- Det er etablert stoppekran tilknyttet gårdens kobberrør bak luke i vegg på bad.
- Skjulte vannrør lar seg ikke besiktige og er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er benyttet rør i rørskap til vegg montert over himling på bad uten tilstrekkelig lekkasjesikring.
- Det er ikke etablert tettemuffer på rør i rør vannledninger under kum på kjøkken, noe som kan medføre vannskader ved lekkasje.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende lekkasjesikringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, da røropplegget fungerer i dag, men det er økt risiko for vannskader ved evt. vannlekkasje.

- VVS-installasjoner ligger utenfor takstingeniørens kompetanseområde. Ved overtakelse av brukt bolig hvor det foreligger begrenset med dokumentasjon på røranlegget anbefales det at boligens røranlegg gjennomgås av kvalifisert rørlegger, for å sikre at anlegget fungerer i henhold til forskriftskrav og tiltenkt funksjon.

- Felles røropplegg i bygget er ikke vurdert, da dette ligger under boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsrapport



Rør i rørskap i himling på bad



Vannrør under servant på bad



Vannrør under kum på kjøkken

TG 1 Avløpsrør

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på våtrom.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg i bygget, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

- Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

- Forventet teknisk levetid for plastbaserte avløpsrør er ca. 25–50 år ved korrekt prosjektering, montering og normal bruk, men kan vare lenger.
- Støpejern har normalt lang levetid.

- Det meste av røropplegget er skjult og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter. Selv om anlegget vurderes som velfungerende, må det påregnes at enkelte komponenter kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.

Tilstandsgrad: TG1- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.



Avløpsrør i plast

TG 2 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilluftsventiler til boligen, og eneste tilluftsløsning er å åpne vinduene.
- Hensyntatt byggeåret og senere ombygginger er tilluftsløsninger gjerne etablert som spalteventiler i forbindelse med vinduer eller via felles luftepiper i gården.

Tilstandsgrad: TG2- Det er ikke påvist tilluftsventiler til boligen, og eneste tilluftsløsning er å åpne vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Ved redusert luftutskifting kan det påvirke luftkvaliteten i boligen.
- Over tid kan begrenset luftutskifting påvirke luftkvalitet og fuktbalanse.
- Redusert ventilasjonskapasitet er normalt i eldre bygninger og det kan være tekniske og bygningsmessige begrensninger, som felles pipeløp og vernehensyn ved behov for ventiler i yttervegg og vindu som ikke lar seg forene med løsninger iht. dagens krav.

TG 2 Varmtvannstank

- Varmtvannsbereder i rustfri utførelse. Volum 95 l. Liggende i himling over bad.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 Grunnet manglende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales å montere lekkasjesikring for å unngå fremtidige vannskader ved evt. lekkasje.
- Takstingeniør kan ikke garantere tilstand eller sikkerhetsfunksjoner på skjulte komponenter, da berederen var vanskelig tilgjengelig via luke i himling.
- I forbindelse med etablering av ny himling på bad i 2016, så er det beskrevet at himlingen ble forsterket for å tåle berederens tyngde. Dette er ikke kontrollert ytterligere av takstingeniør grunnet HMS og utilgjengelighet.



Liggende bereder over himling på bad etablert i 2016

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.

- Felles el. skap med automatsikringer i trappegang.
- Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer med beslag rundt sikringer. Det er ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

- Eier har opplyst at ved full bruk av el. utsyr inkl. vannkoker på kjøkken, så har det vært tilfeller hvor sikringen har utløst, dette antas grunnet noe begrenset med kapasitet på sikringene i el. skap.
- For nærmere vurdering må sertifisert elektriker kontaktes for evt. behov for utvidet kapasitet.

- Nyere el. arbeider fra 2016 er utført av 2H Elektro.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Det foreligger Samsvarserklæringer datert 22.11. 2016 på el. arbeider i forbindelse med fornyelse av våtrom, samt oppgradering av automatsikringer i el. skap.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen.
- Dokumentasjon i el. skap indikerer korrekt utførelse og dokumentasjon iht. krav, men feil kan oppstå over tid.
- På generelt grunnlag anbefales det utvidet el. kontroll ved overtakelse av brukt bolig.
- Nærmere vurdering av anlegget må vurderes av sertifisert fagmann på området, og det kan være avvik takstingeniør ikke har fanget opp på befaringen.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Rømning:
- Det ble registrert kun én rømningsvei fra leiligheten, men det legges til grunn at det foreligger godkjent brannprosjektering i forb. med at boliggården ble innvendig ombygget, og at evt. avvik er Styret i Sameiet sitt ansvar.
- Vurdering av en eldre bygårds brannprosjektering og utførelse ligger ikke innenfor en takstingeniørs fagkompetanse eller ansvarsområde.
- For nærmere informasjon om forholdet anbefales det å kontakte styret i Sameiet.

El. kontroll:
- Det er årlig el. kontroll av brann- og el. i gården.

- Det ble utført tilsyn av Brann- og redningsetaten ved Seksjon for feiing og tilsyn 04.12.08. Ingen avvik kommentert.

Radon:
- Boligen ligger i 3. etasje, og radonmåling anses derfor ikke som relevant iht. NS3600.
- Ved oppføringstidspunktet var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling (krav kom med TEK10 i 2010). Bygget er lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke kjennskap til eventuelle radontiltak eller målinger i sameiets regi.
- Eiendommen ligger i område med «moderat til lav» aktsomhetsgrad iht. NGU sitt radonkart som er det laveste nivået.

Forbehold:
- Det er ikke hensyntatt om sameiet har utført eller planlegger radonmålinger eller tiltak for kjeller eller ved lavere etasjer.

Brannteknisk:
- Det er brannslukningsapparat i boligen, dersom det er eldre enn 10 år må det byttes.
- Røykvarslere og utstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.
- Det oppfordres på det sterkeste på generelt grunnlag å gå igjennom branntekniske forhold i boligen i forbindelse med overtagelse av brukt bolig.
- Forskrift om brannforebygging sier at eier har ansvar for å oppgradere alle eldre bygg til minst Byggeforskrift 1985 (Byggeforskrift 1985 ble vedtatt 15. november 1984) eller senere byggeregler.



Felles brannvarsling

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

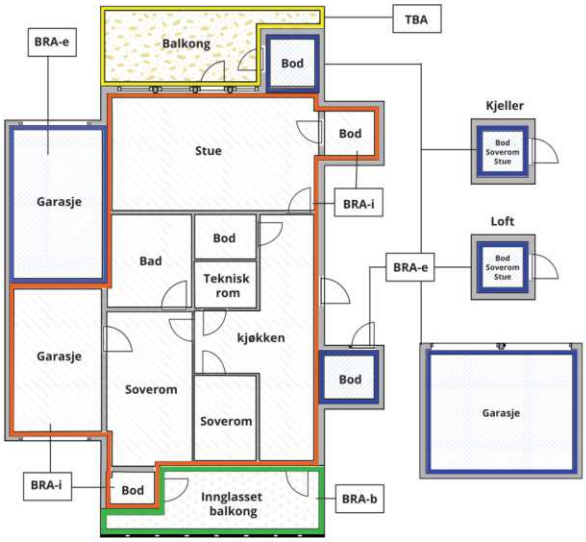
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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)**
Etasje 3	53			53	
Etasje fellesareal		8		8	
SUM	**53**	**8**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Entré/ gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
Etasje fellesareal		Bod	

Kommentar

BRA i fellesareal er disponibel bod ca. 8 m2.

- Arealet er beregnet med 3D-laserskanner Leica BLK2GO med nøyaktighet innenfor 2 %, i tråd med avhendingsloven fra 1. januar 2022. Beregningen bygger på 3D-punktskydata.
- NS 3940 krever måling like over gulvlist, men grunnet løsøre og møblering er ofte målehøyde satt til ca. 1,5 m for å samle flest punkter på omsluttende vegger. Metoden avviker fra NS 3940, men gir pålitelig og etterprøvbart datagrunnlag.
- I enkelte tilfeller må det allikevel bestrebes på å måle nær gulvhøyde, f. eks. ved skrånende vegger.
- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt med håndholdt lasermåler og kan avvike noe.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil mindre avvik forekomme.
- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- Det foreligger et attestert Expeditions- Dokument for våningshus datert oktober 1896 som i kommunen anses som datidens ferdigattest for bygården.
- Takstingeniør har ikke funnet Ferdigattest for dagens oppdeling av de originale leilighetene i gården, men det foreligger en Approbasjon "Rammetillatelse" og datert februar 1983 som viser plantegningen hvor etasjen er oppdelt fra én større leilighet til tre mindre leiligheter slik denne leiligheten fremstår i dag.
- Det var ikke uvanlig at ombygginger i eldre bygårder mangler dokumentasjon og/ eller ikke ble avsluttet med søknad om- eller gitt ferdigattest og at byggesaken senere ble henlagt som godkjent, dog er det kun bygningsmyndighetene i kommunen som kan verifisere faktiske forhold som kommer uklart frem ved søk i byggesaksarkivet.

- Fra sist godkjente tegninger i forbindelse med søknad om dusj/ wc i leilighetene i februar 1983, så var kjøkkenet inntegnet der hvor soverommet er i dag og hvor planløsningen forøvrig i boligen tilsvarer dagens situasjon.
- Ombytting av soverom og kjøkkenplassering vurderes og ikke være søknadspliktig i dag, såfremt kjøkkenet ble oppført iht. forskrifter på oppføringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Anita Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	428		15	491 m²	IKKE OPPGITT (Ambita) Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Herslebs gate 2 F

Hjemmelshaver
Knutsen Anita

Kommentar
- Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eierandel
55 / 1171

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt og det kan være avvik fra det takstingeniøren har fått av informasjon og det som kommer frem i egenerklæringen. Det anbefales å sette seg nøye inn i egenerklæringen .	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier muntlig på befaringen, samt i mailkorrespondanse.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.		Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IF1309

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

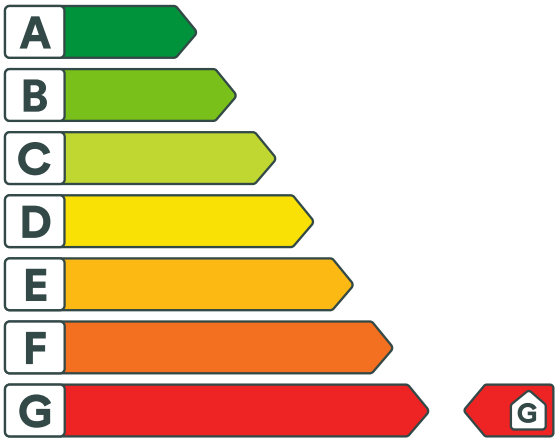
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Herslebs gate 2F, 0561 OSLO**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251542**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80575971**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **428**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **480,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **480,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 477 kWh**

Herslebs gate 2F, 0561 OSLO

Detaljering

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

Herslebs gate 2F, 0561 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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.

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251038

Selger 1 navn
Anita Knutsen

Gateadresse
Herslebs gate 2 F

Poststed	Postnr
OSLO	0561

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251038

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av bad med nye varmekabler, nye fliser på gulv og vegger, ny membran, nytt sluk og avløp, ny innredning m/varmtvannstank. Nytt opplegg for rør i rør i vegger inkl. fordelerskap og ny stoppekran utført av Komplett Rørservice. Nytt elektrisk opplegg utført av 2H Elektro.

Arbeid utført av: Brannsæther Bygg & Eiendomsservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk pigget opp og ny membran lagt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt opplegg for rør i rør i vegger inkl. fordelerskap og ny stoppekran. Levering og montering av nytt sluk og avløp for servant og vaskemaskin

Arbeid utført av: Komplett Rørservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller i bygården for mange år siden. Dette ble utbedret..

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kort fyringsforbud for noen år siden. Utbedringer gjort.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel bygård så det er skjeve gulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av sikringskap i 2016

Arbeid utført av: 2H Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektriske anlegg utført den 24.10.2025 av Omexom Elsikkerhet AS. Ingen anmerkninger.

Document reference: 186251038

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bonum kjøpte loftet og bygget ut til leiligheter. De pusset også opp fasade, oppganger og kjeller.
Arbeid utført av	Bonum

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært rotter i kjeller for en del år siden, men dette ble tatt hånd om og ikke sett noen siden.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251038

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186251038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Knutsen	d7cdc18010d903a830207 bf4efe831f45a80c294	25.01.2026 19:55:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251038

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186251038 . Vår ref.: 1879-1-15 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Herslebs Gate 2
Organisasjonsnr:	982973716
Seksjonseier:	Knutsen, Anita
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Herslebs Gate 2 F, 0561 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	228
Bnr.	428

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208408704
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	680 000,00
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med august 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 035,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 840,00	
Internett	195,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 137,-
Fradragsberettigede kostnader:	935,-
Annen formue:	10 911,-
Gjeld:	30 080,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208408704
Restsaldo:	31 938,51
Kapitalkostnader:	189,99
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 938,51,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon: 22 86 82 52.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/George Kurian, e-post: herslebsgate2ej@gmail.com

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for
Sameiet Herslebs gate 2, 0561 Oslo

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

1. Hva sameiet omfatter

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

FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE. HEFTELSESFORM

2. Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3. Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Installasjoner m.m.

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

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

5. Rettslig rådighet

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

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

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

7. Heftelsesform

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

8. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

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

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

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

9. Pålegg om salg

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

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

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

10. Fravikelse

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

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

11. Vedtekter

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

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

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

BESLUTNINGSMYNDIGHET

12. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

13. Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

14. Styrets beslutningsmyndighet

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

15. Mindretallsvern

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

ÅRSMØTE

16. Årsmøte

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

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

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

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

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

17. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

18. Om hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

19. Møteledelse. Protokoll

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

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

20. Årsmøtets vedtak

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

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

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

STYRE OG FORRETNINGSFØRER

21. Styre

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

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

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

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

22. Styremøter

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

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

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

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

23. Styrets oppgaver

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

24. Forretningsfører o.a.

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

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

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

25. Ugildhet

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

26. Representasjon

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

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

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

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

REGNSKAP OG REVISJON

26. Regnskap

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

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

27. Revisjon

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

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

28. Kommunikasjon mellom sameiet og sameiere

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

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

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

f o r

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

Innledning.

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

Bruk av boligen.

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

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

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

Beboeren er selv ansvarlig for alle skader som påføres seksjonen med fellesrom ved uforsiktighet. Fett, teblader eller annet som tømmes i vask eller sluk, kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Det løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må

holdes såpas oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er beboeren ansvarlig for. Det må ikke luftes ut i oppgangene. Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje i vinduene.

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

Loftene.

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

Kjellerne.

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

Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.

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

Trappeoppgangene.

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

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

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

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

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

Gårdsplassen.

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

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

Diverse ordensregler.

Søppel.

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

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

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

Lek i kjelleroppganger og andre oppganger er ikke tillatt.

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

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

Vedtatt på ordinært sameiermøte torsdag den 21. mars 1985.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1879
SAMEIET HERSLEBS GATE 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HERSLEBS GATE 2

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1879

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HERSLEBS GATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maren Ytterdal Krogsrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- George Kurian

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

- Chris Olstad Langøen
- Maren Ytterdal Krogsrud

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

- Aline Emilia Maxe

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

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

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

Reseksjonering av gården

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

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

Oppussing av trappeoppgangene og opprydning i det elektriske

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

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

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

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

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

Matteservice i fellesareal

I regi av nyoppussede trappeoppganger var det på tide å få på plass en god avtale for levering og utskiftning av matter ved inngangspartiet. Sameiet har etablert en fast avtale med matteservice i fellesoppgangene, der

matter byttes jevnlig for bedre hygiene og førsteinntrykk. Dette har lenge vært etterspurt fra renholdspersonell, og tiltaket bidrar også til mer effektiv trappevask.

Trappebod oppgang F, 1.etasje

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

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

Periodisering av forsikringsutgifter

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

Økning i felleskostnader

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

Reparasjon av knust vindu - oppgang E

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

Reparasjon ringeklokker

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

Fjerning av istapper

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

Innbruddssikring

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

Service brannvarslingsanlegg

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

Dugnad

Det ble gjennomført vårdugnad i bakgården mandag 28. April.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HERSLEBS GATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HERSLEBS GATE 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FGDSE-GHMVE-FQLW7-WEE5E-CFBK3-BVB3M

Kommentarer til årsregnskapet.

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 02.04.2025
Styret i Sameiet Herslebs Gate 2

Maria K. Bjørkvoll Rydeng Maren Ytterdal Krogsrud Julie Bjørkvoll Rydeng

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Maren Ytterdal Krogsrud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ George Kurian

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Chris Olstad Langøen

☐ Maren Ytterdal Krogsrud

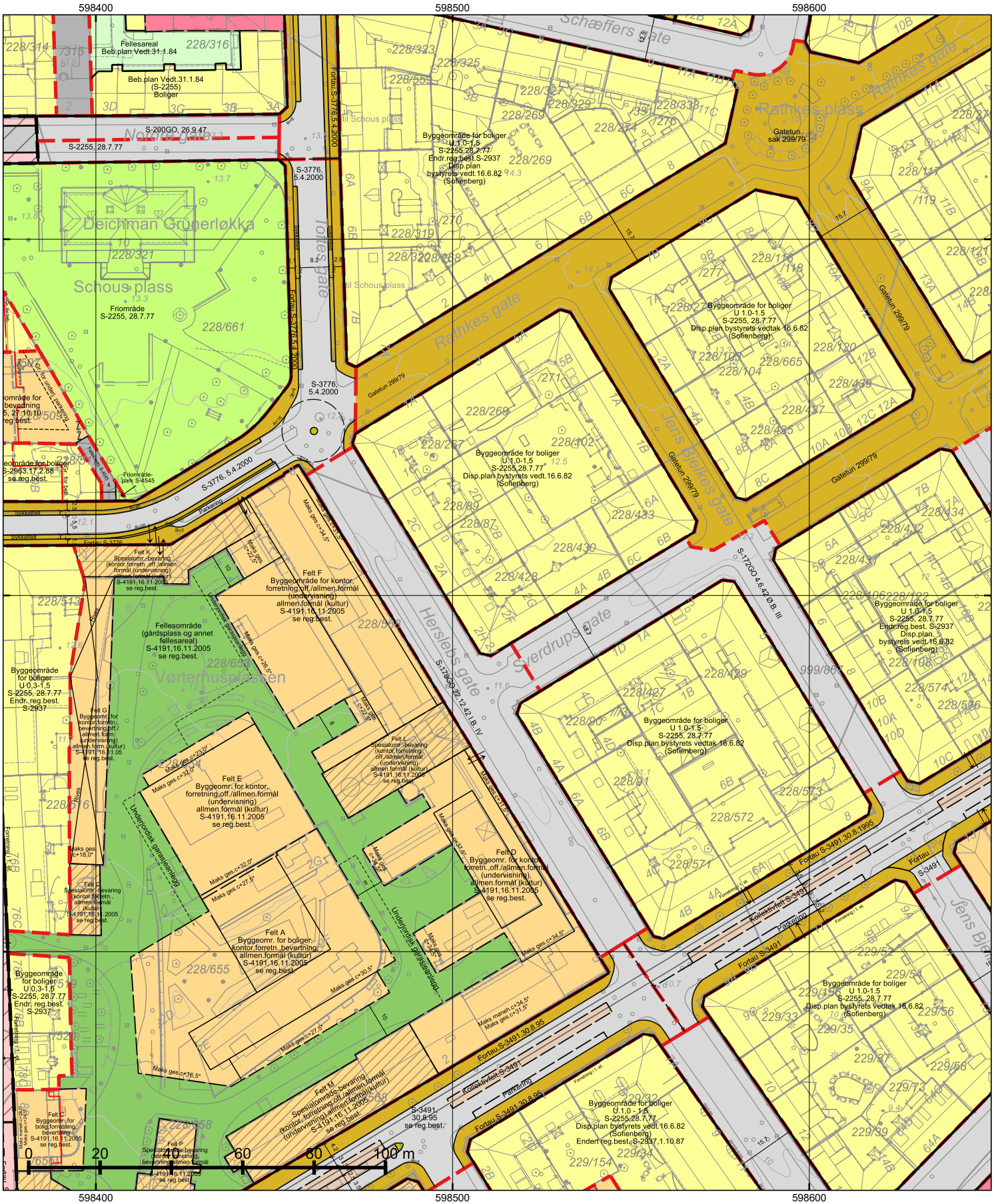
Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Aline Emilia Maxe

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.01.2026

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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151259/ 86524433

Deres ref.:

Adresse: Herslebs gate 2

Kommentar:

Gnr/Bnr: 228/428

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

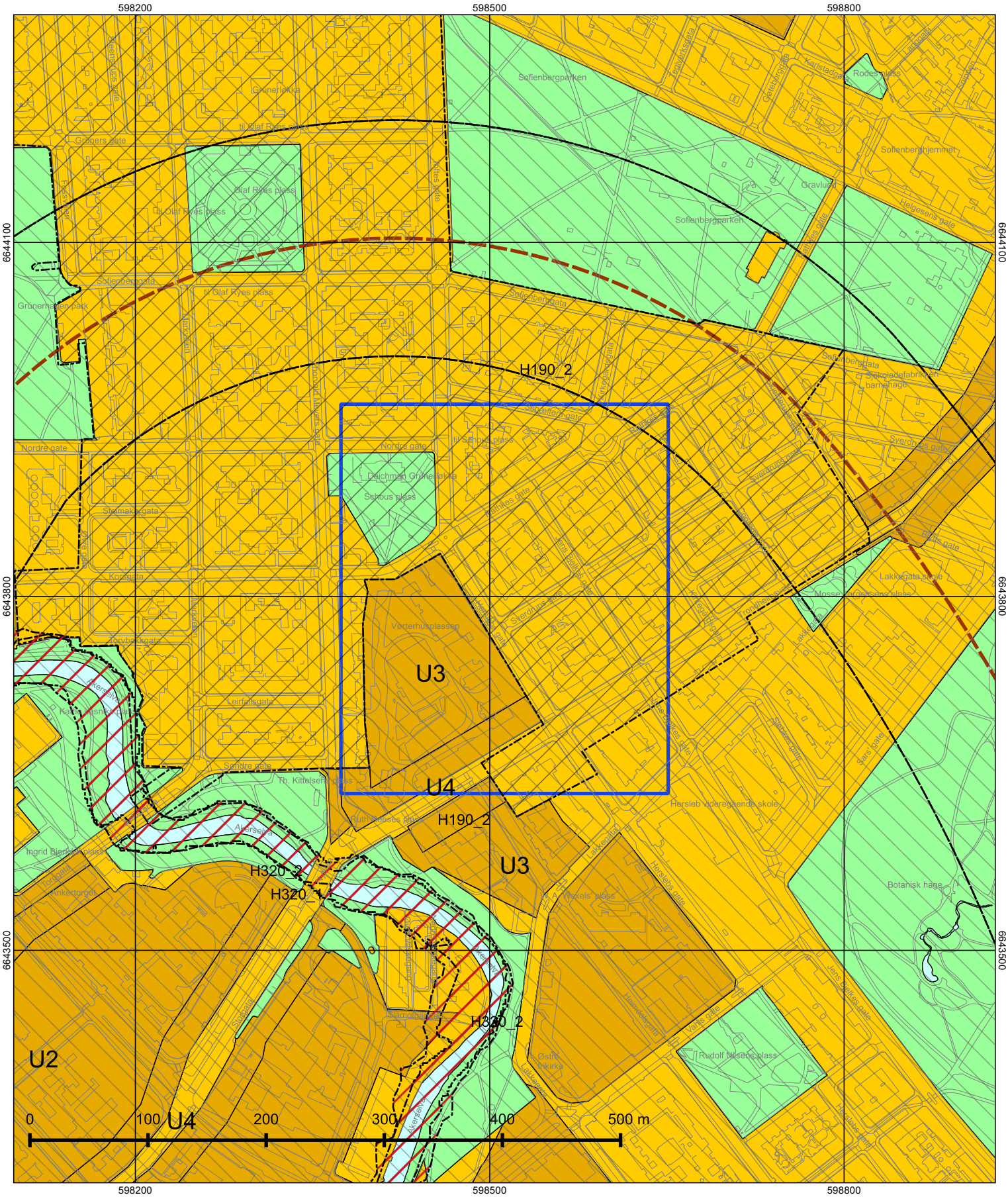
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

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

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



Oslo

Dato: 05.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151259/86524433
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
HERSLEBS GATE 2F

Dato: 05.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524433
8915397

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 428

Vi viser til bestilling av 20260105 for HERSLEBS GATE 2F.

GNR. 228 BNR. 428

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.06.1895.

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

495 m²

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

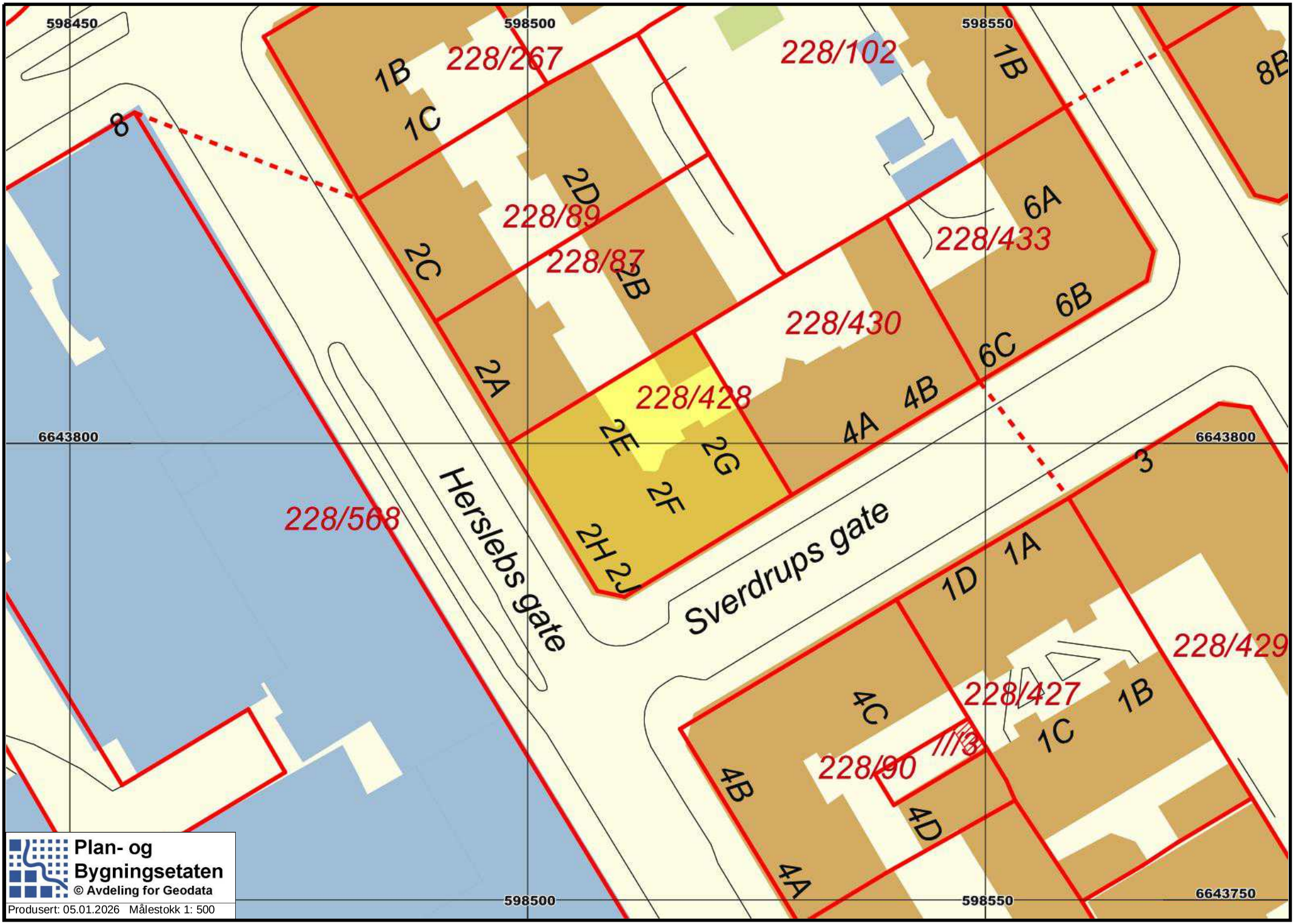
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598450
598500
598550
6643800
6643750
228/267
228/102
228/89
228/87
228/433
228/430
228/428
228/568
228/429
228/427
228/90
Herslebs gate
Sverdrups gate
1B
1C
2D
2C
2B
2A
2E
2F
2G
2H
2J
6A
6B
6C
4A
4B
8
8B
3
1A
1D
4C
4D
1B
1C
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.01.2026 Målestokk 1: 500

nr. 10417 1976
avskrift 26/5

Oppdelingsbegjæring

til

byskriveren i Oslo.

Eiendommen Sverdrupsgt. 2 i Oslo begjæres herved delt i 24 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedlagte plantegninger.

Kjøperne av de enkelte seksjoner skal eie en ideell andel av eiendommen som svarer til sameiebrøken. De skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig/butikk og/boder.

Fra sameievedtekter datert 19.mai 1976 nevnes følgende bestemmelser:

Sameierne fraskriver seg forkjøps-, innløsnings- og oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha.

Bortleie av boligseksjonene kan for fremtiden kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fire år. Overdragelse og bortleie må godkjennes av gårdsbestyreren, som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten er prioritert etter 75% av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for pengeheftelser inntil 80% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler til enhver tid.

Sameierne er forpliktet til hvert 10.år, første gang pr. 1/6. 1986 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med den offentlige konsumprisindeks, idet utgangspunkt for beregningen er avlesningen pr. 15/3.1976.

Ved gjentatt eller vesentlig mislighold kan en seksjonseier pliktes å fraflytte seksjonen, eventuelt å selge den.

I tilfelle nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksrett til den del av arealet i nybygget, som nærmest tilsvarer det han nå disponerer og bære en forholdsmessig del av nybyggsomkostningene.

Spesifikasjonen for seksjonene er følgende:

Rett kopi attesteres:

Seksjons nr.	Bolig nr.	Butikk nr.	Etg.	Antall beol-sesrom	Br. areal	Kjeller bod	Lofts bod	Sameier-brøk
1	1		1	1	61	15	22	3/100
2		1	1		47	23	21	3/100
3		2	1		55	17	6	3/100
4	2		1	2	71	12	5	5/100
5	3		1	1	48	5	25	3/100
6	4		1	2	61	2	20	5/100
7	5		2	1	52	19	7	3/100
8	6		2	2	64	7	8	5/100
9	7		2	2	73	22	23,11	5/100
10	8		2	2	71	1	18	5/100
11	9		2	1	48	4	19	3/100
12	10		2	2	61	10	12	5/100
13	11		3	1	52	14	2	3/100
14	12		3	2	64	9	4	5/100
15	13		3	2	73	21	24	5/100
16	14		3	2	71	8	14	5/100
17	15		3	1	48	11	16	3/100
18	16		3	2	61	6	13	5/100
19	17		4	1	52	18	1	3/100
20	18		4	2	64	16	3	5/100
21	19		4	2	73	24	10	5/100
22	20		4	2	71	20	9	5/100
23	21		4	1	48	3	15	3/100
24	22		4	2	61	13	17	5/100
					1450			100/100

Vedlagt følger plantegninger over etasjene samt situasjonsplan.

Oslo, den 27 APR. 1976

Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens
Eiendomsavdeling A/S

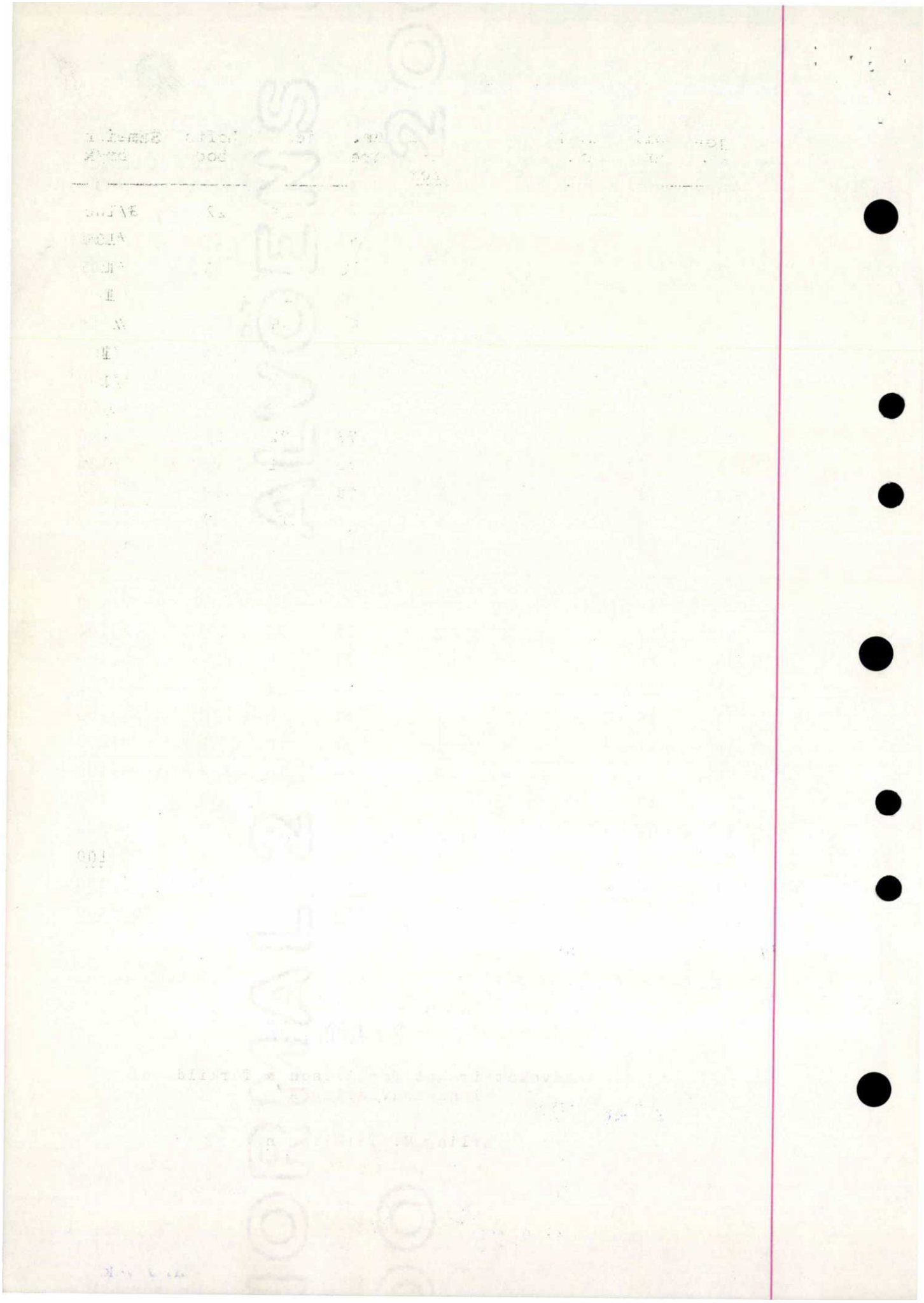
Erling M. Torkildsen

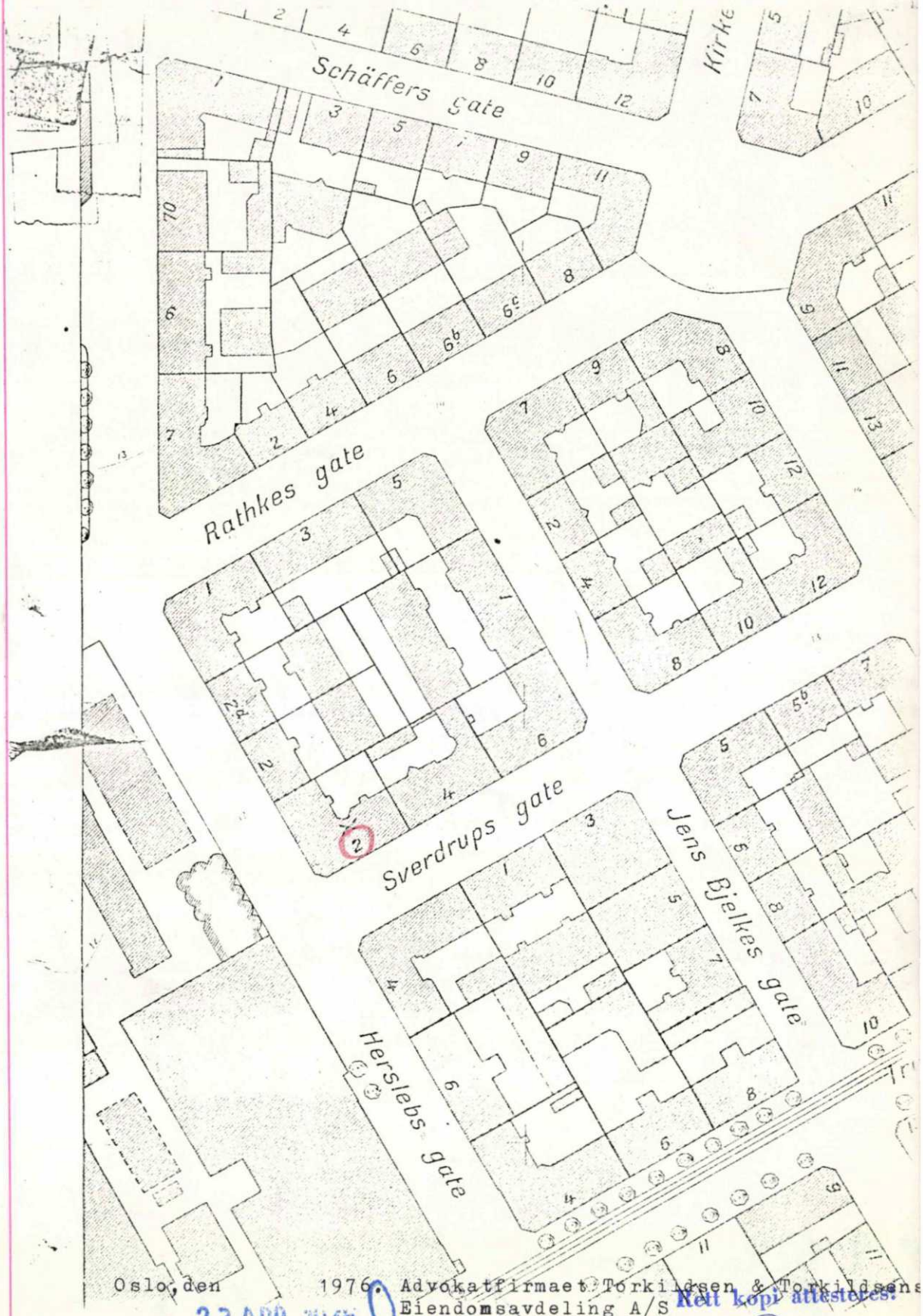
100324-35557

1/1. attest beror her.

Rett kopi attesteres:

aut. advokatfullmi-





Oslo den 27 APR. 1976. Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S

Erling M. Torkildsen

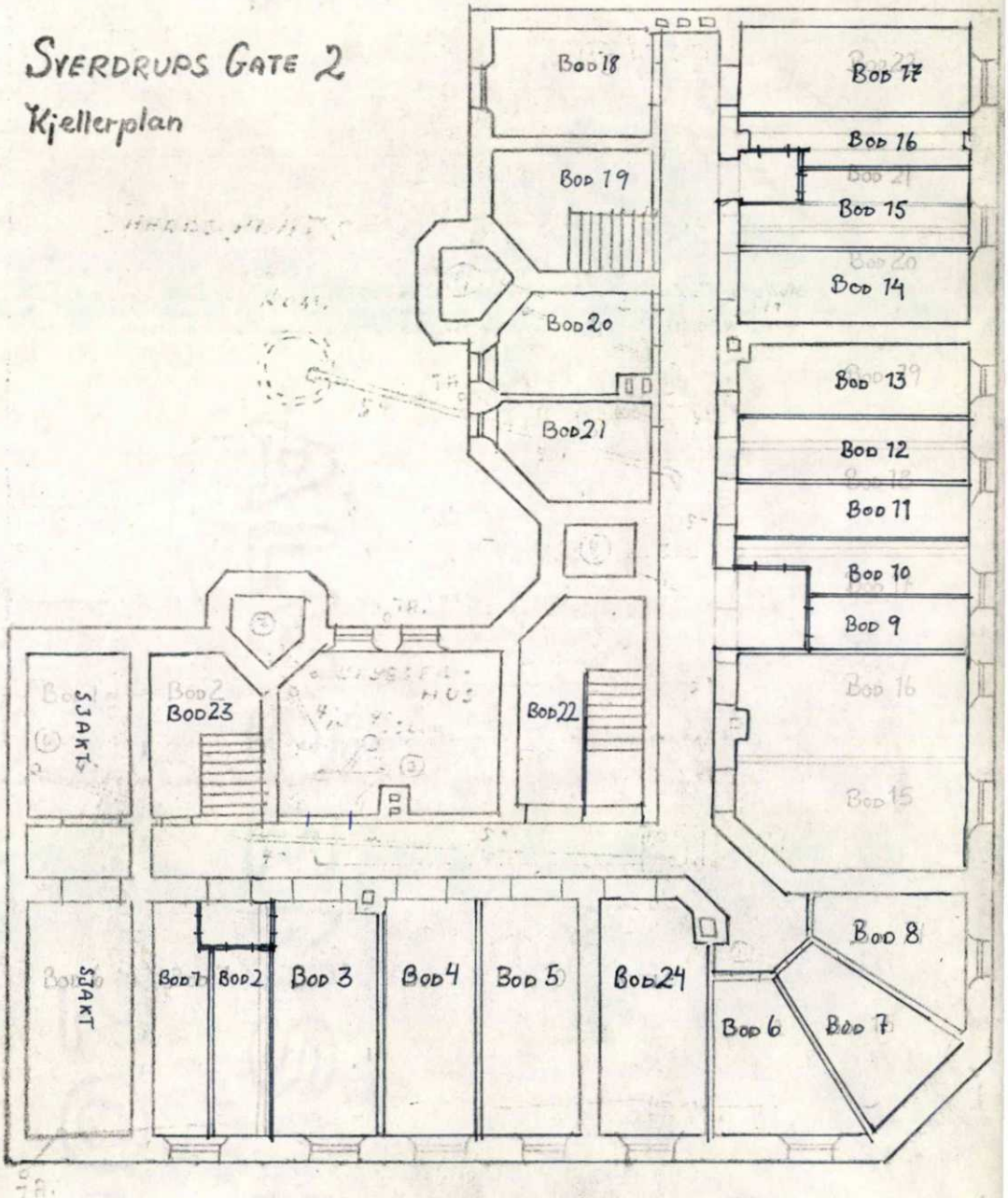
Rett kopi attesteres:

R. Pundahl

advokatfullm.

SVERDRUPS GATE 2

Kjellerplan

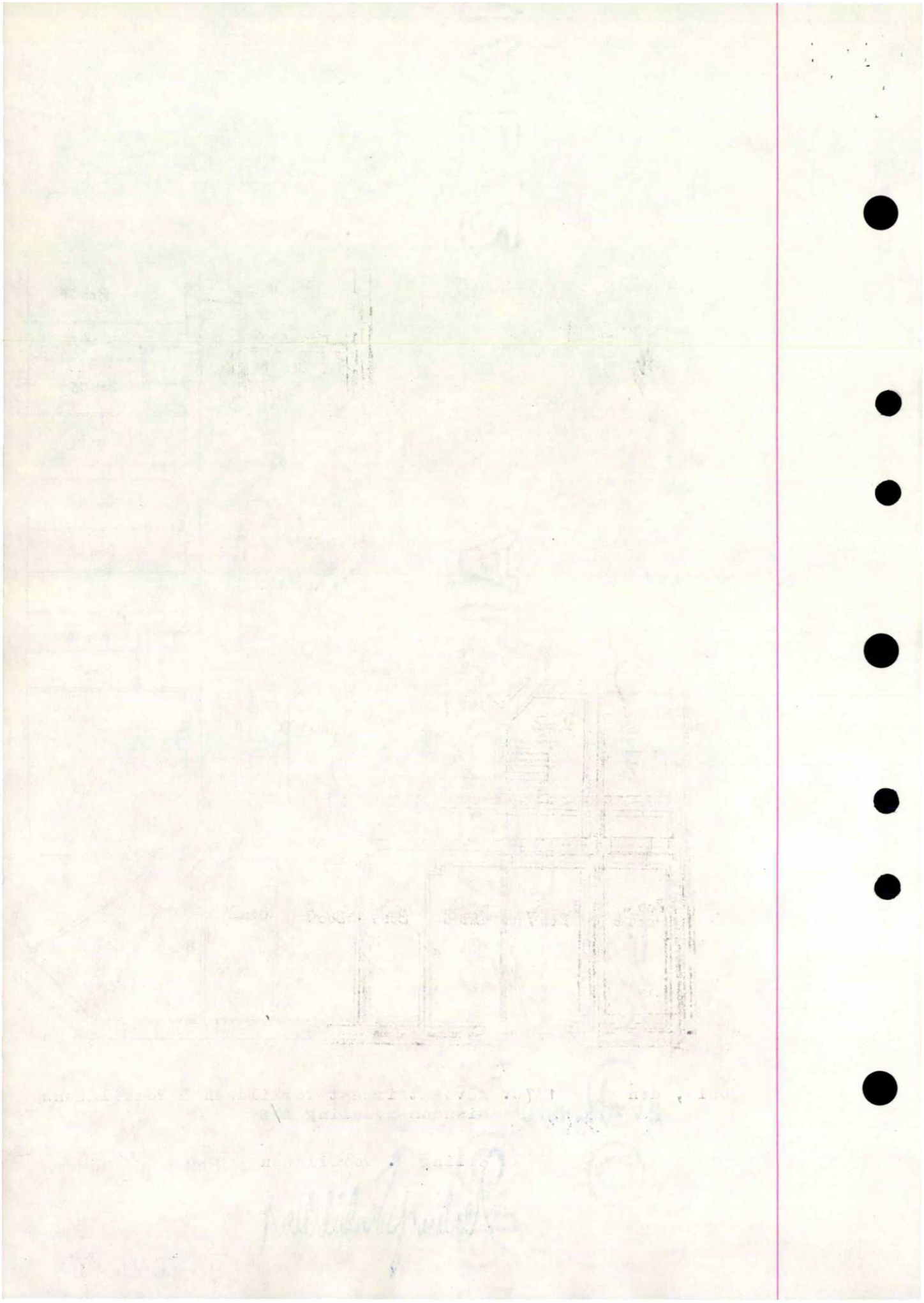


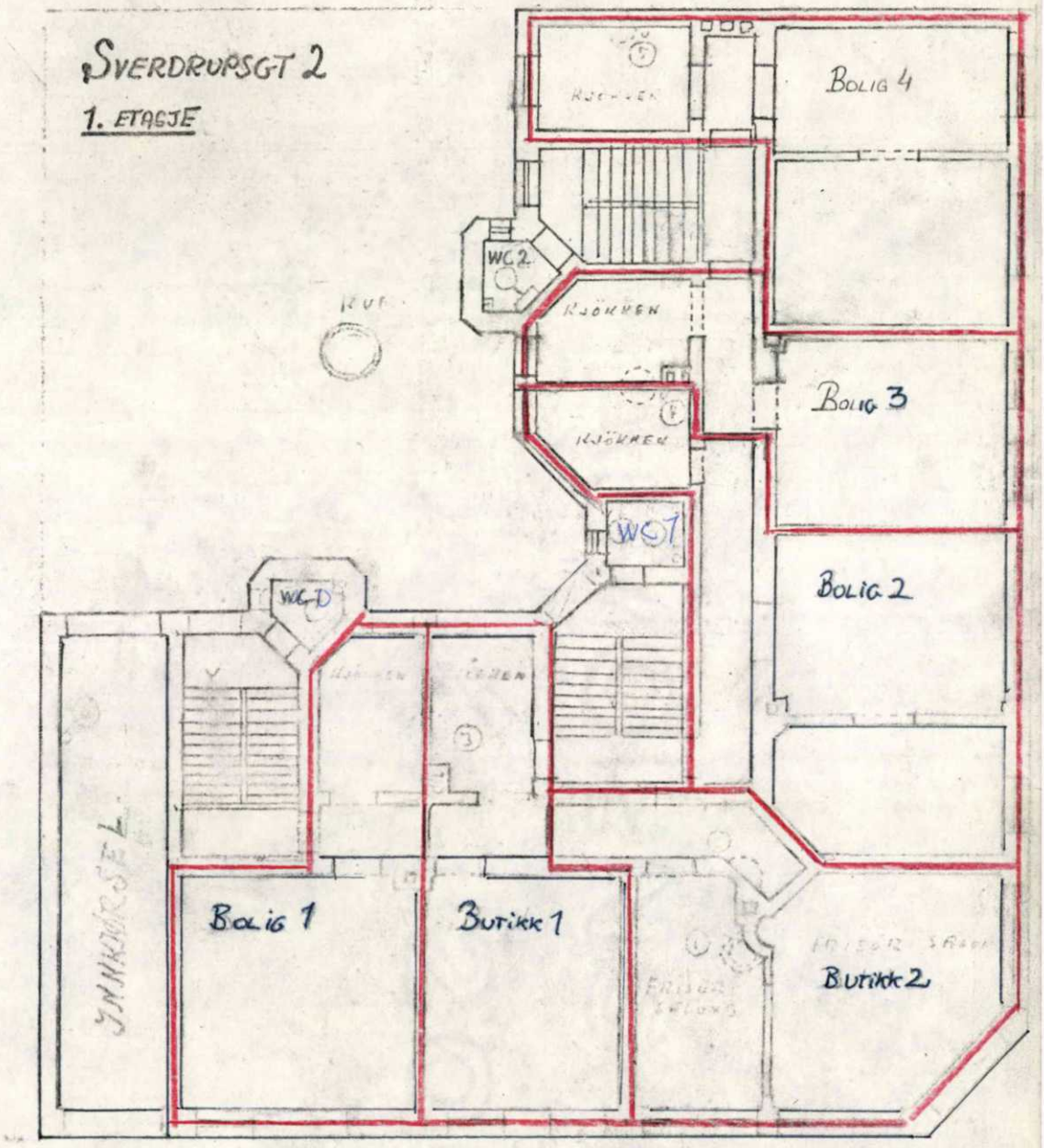
Oslo, den 27 APR. 1976 1976. Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S

Erling M. Torkildsen

Rett kopi attesteres!

advokat



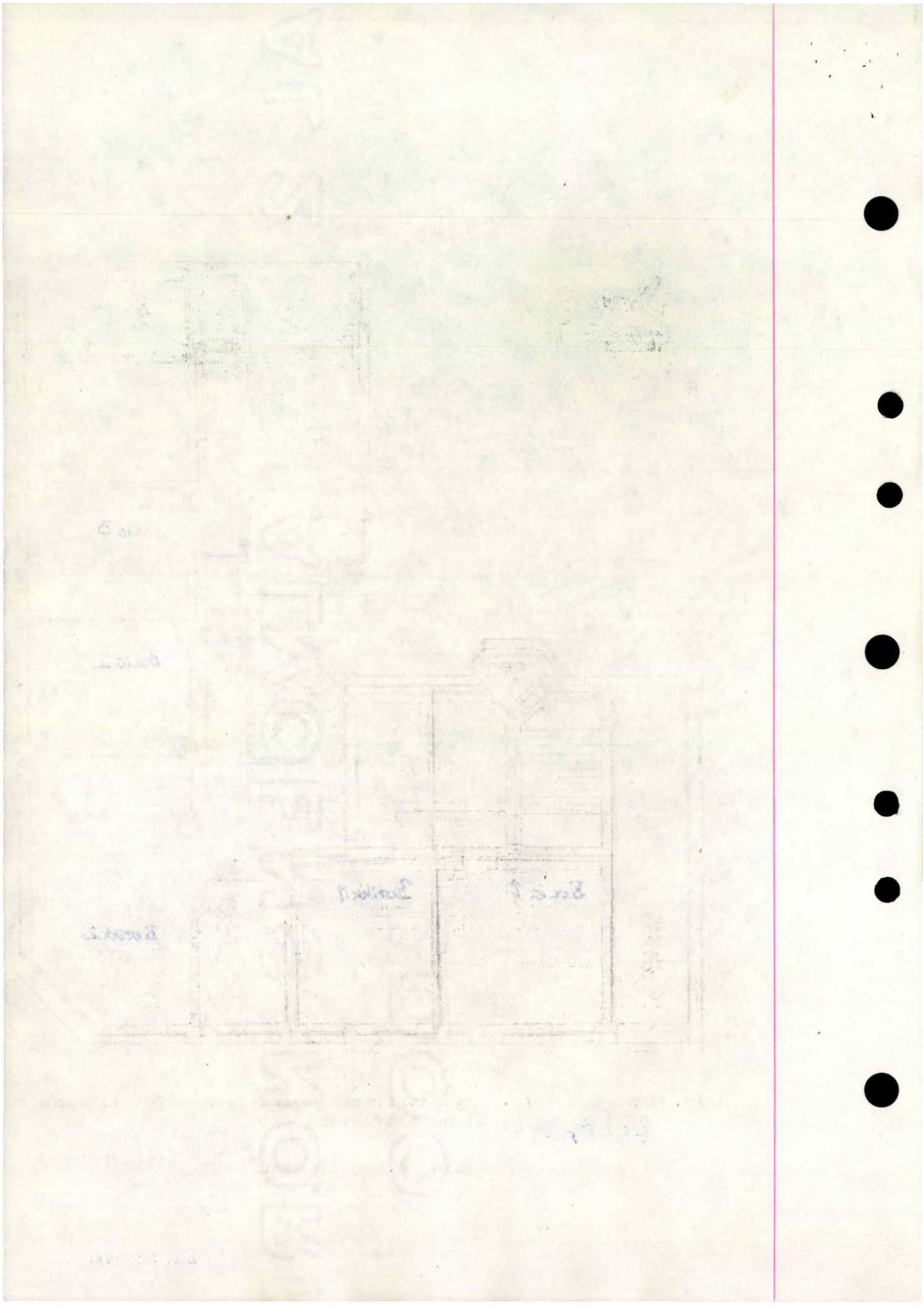


Oslo, den 27 APR. 1976 1976. Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S

Erling M. Torkildsen

Rett kopi attesteres:

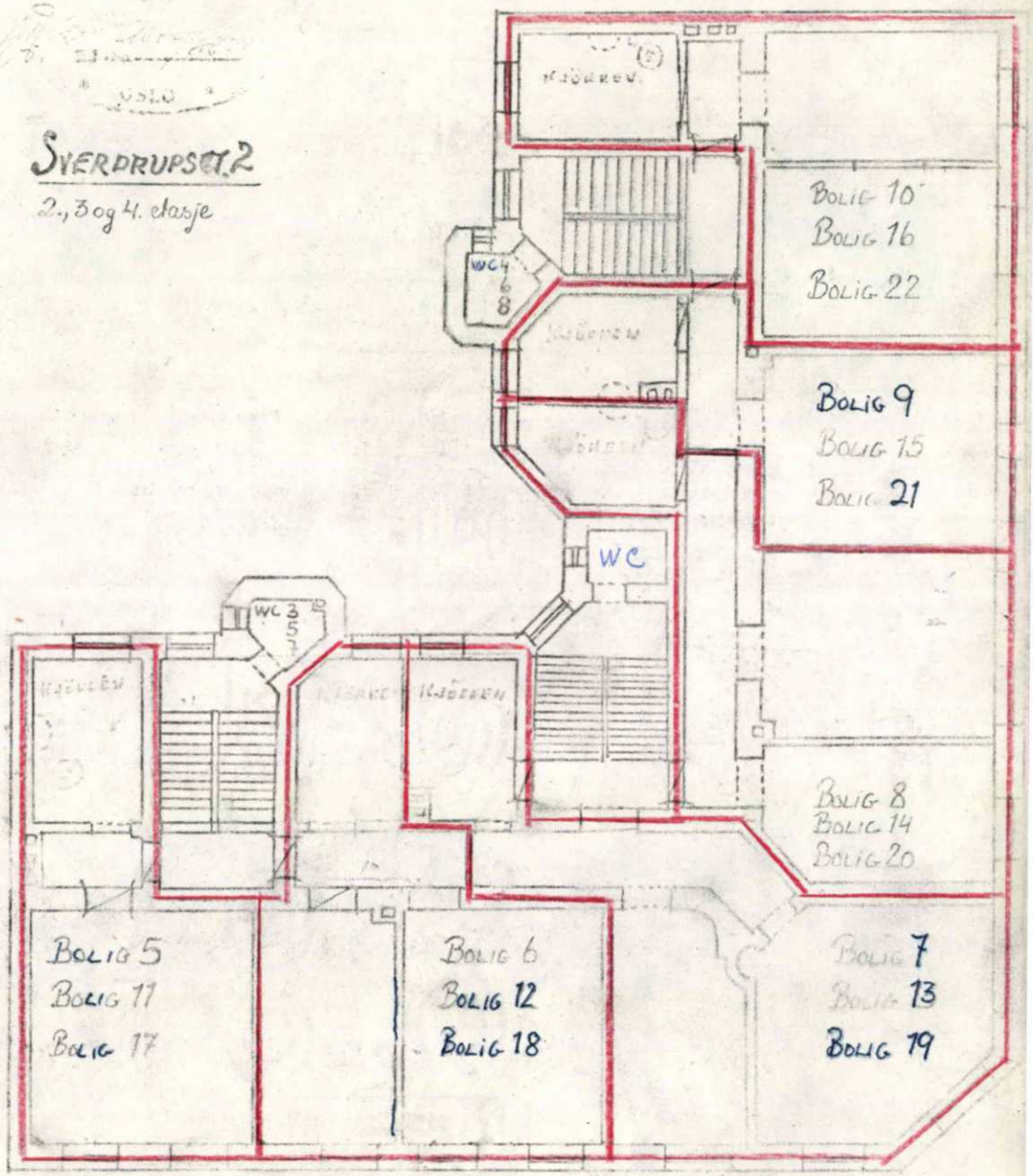
p.a.v. h.r. advokat Torkildsen.



OSLO

SVERDRUPSGT. 2

2., 3 og 4. etasje

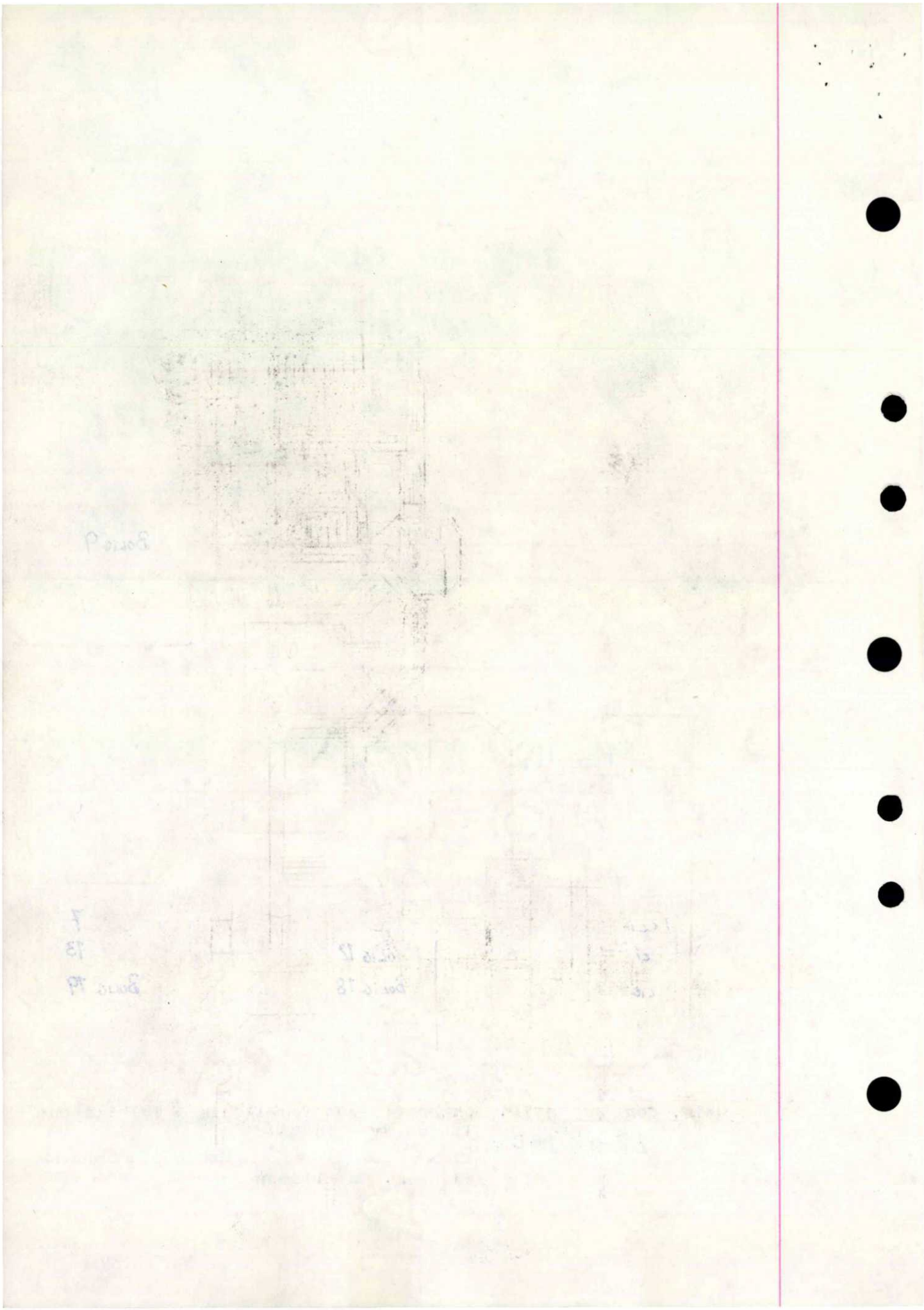


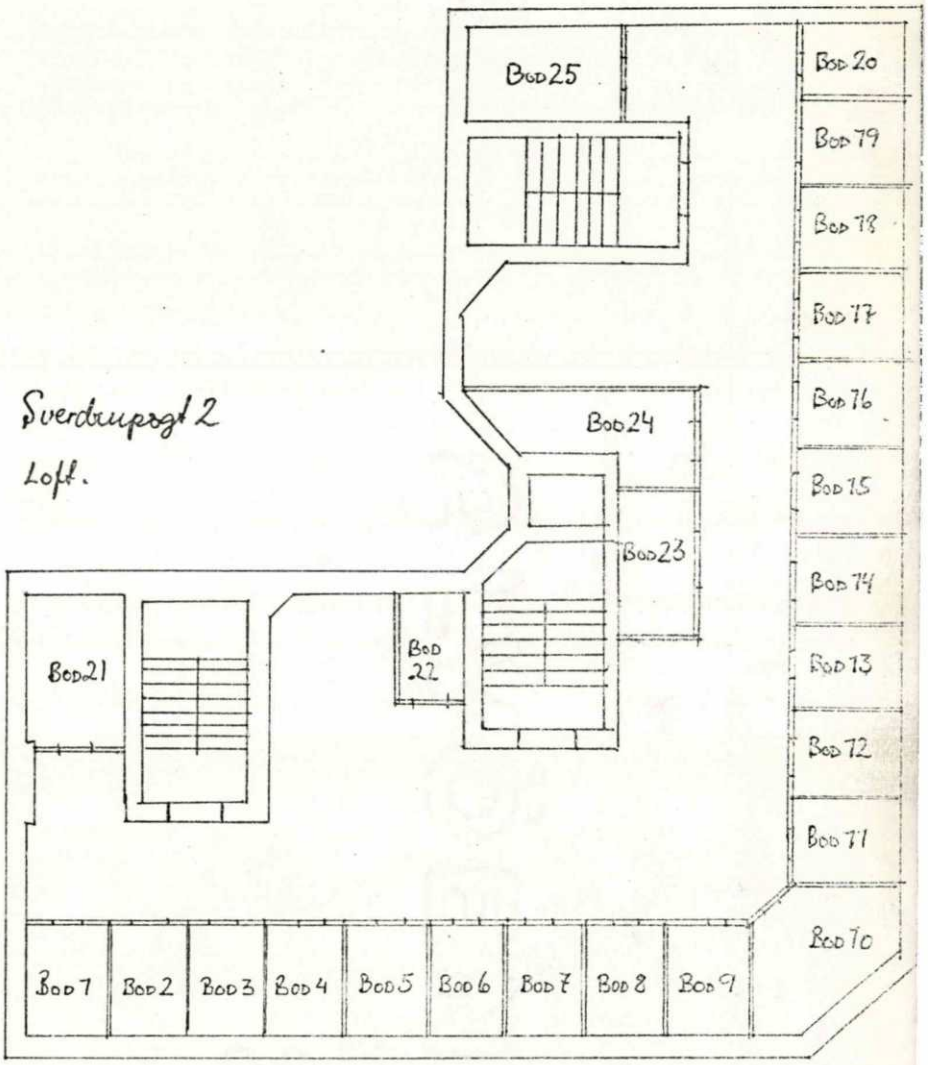
Oslo, den 27 APR. 1976. Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S

Erling M. Torkildsen

Rett kopi attesteres:

advokat.





Sverdrupgt 2
Loft.

Oslo, den 27 APR. 1976 1976. Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S

Erling M. Torkildsen

Rett kopi attesteres:

advokat

1114/95 = 2070/95 = 2094/95

300/95

2 Anmeldelser Tegning angaaende Taaningshus

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No. 2 i Skredsvigsgade.

Indleveret 5te August 95 Attesteret 28/10 96

B. Overmd. Kr. Opmaalingsdirektør til Erklæring.
Christiania, den 6te August 95.
I. B. Lange Secr.
M. Arnberg.

361/95

Ejendommens Matr. Nr. er 2. Skredsvigs Gade.
Intet at bemærke.
Chra. 7de August 1895.
For Opmaalingsdirektøren.
Kjælen ass. Fuhr.

Overmd. den ærede Sundhedskommission
Naar Vognene a gives 1½ Alens Taphøide i
1 og 2 Etages Huse vides intet videre at bemærke

455/95 Christiania den 9 August 1895
H. Dahl

Overmd. Kr. stadskonduktøren. Bestem-
melse i byggevedtægten vil give anledning til
udstedelse af Forbud mod de omhjemlede Kjældere.
Kr.nia 10/8 95. G. A. Nordgren

1114/95

Tilbageskrives under Henvisning til
Stadsfysikus's foranstaaende Paategning.
Trappene maa ikke lægges [illegible] i Planen.

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.
Statisk beregn.

ø.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.I. No. 1397/35
* OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Butikk- og fasadeforandr.

på matr.nr. 2 Sverdrups gate

Innlevert 1. august 1935. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 2-8-1935.

Ad: 2 Sverdrupsgate. Jnr. 772/35.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

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

Døråpningene ger som skal stenges, og veggen X bl. 2 må lydisoleres.

Oslo helseråd, den 9 august 1935.

Efter bemyndigelse.

Bygn. chefens kont.
mottatt: 10 AUG 1935

Axel Strøm

p.d. til innstilling
Oslo, 10/8-35

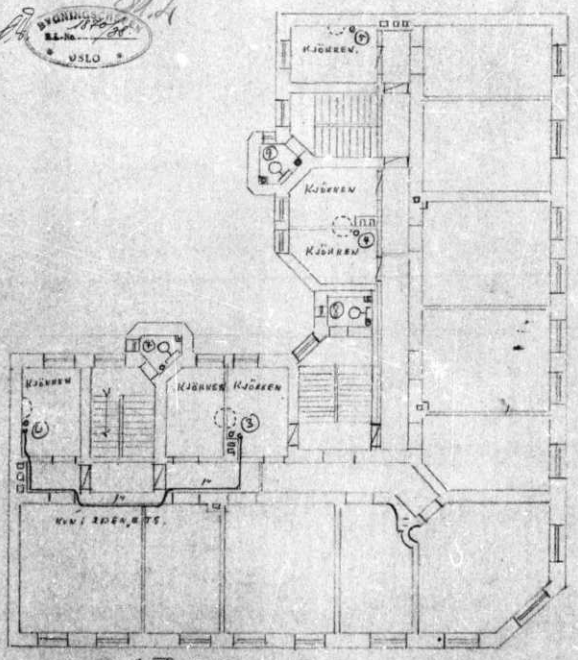
Signert Bay
p.

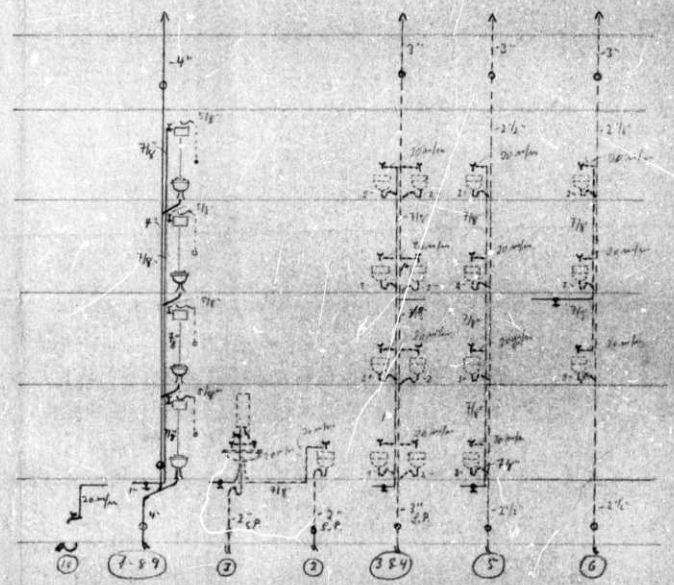
4 hefte

SVERDRUPS- GATE No 2.

M. 1:100

BYGNINGSRÅDET
B.S.-No. 1120/38
OSLO





Helge Olsen
Sivilingeniør

EIER. Oslo 20/10-38

ANMELDELSE.

2 bl. tegninger

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN Sl.No. 1870/38 Oslo

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 2 Sverdrups gate

Innlevert 25. oktober 1938 Attestert

Overgenden Oslo Helseråd.

Oslo, den 26-10-1938

E. Strandberg

SB/RE

Ad matr. nr. 2 Sverdrups gate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

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

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

Samtlige ventilasjonsslisser fra de gamle klosetter må gjennmures.

Oslo helseråd, 2. november 1938.

Efter bemyndigelse :

Arne Stein

Bygn. chefens J.nr.: Mottatt 3 - NOV. 1938

Ingeborg

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Vårt nr.	Løpe nr.
Sverdrups gate 3,		1/207

Byggherre

Ansvarshavende

Eiendomsmegler BANKEN OG LUND
Torget 1
O s l o - 1.

KR/kl.

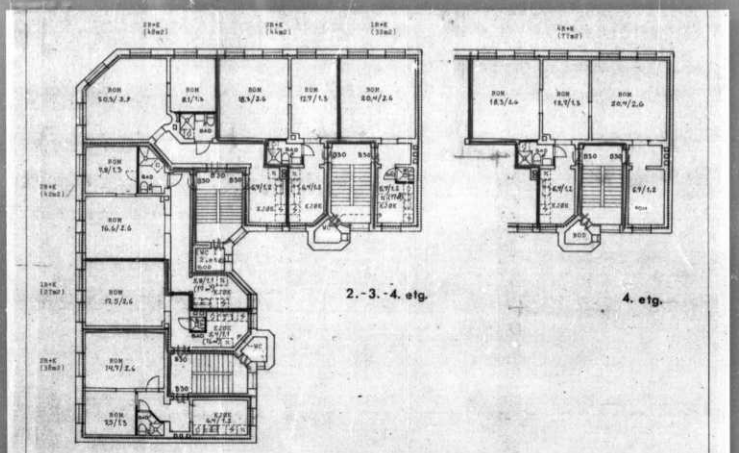
Dato
15. oktober 1965.

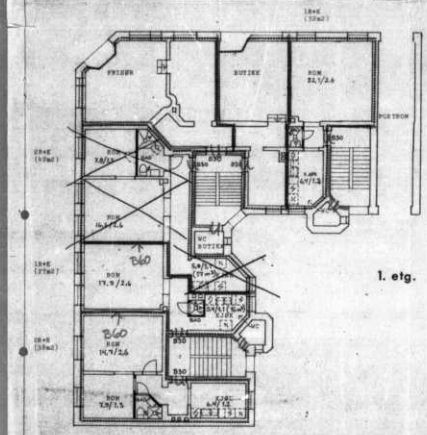
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

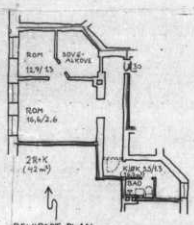
Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Byggekontrollør
Kaare Rægbo.







REVIDERT PLAN
FØR OG ETTER UTBEDRING
GJELDER LEILIGHET I 1.ETG. SOM ER KRYSSET UT PÅ PLANEN TIL VENSTRE.

TEGNFORKLARING TIL NY PLAN

- ny vegg
- leilighetsskillende vegg
- ny dør
- ny oppvaskbenk/overskap
- utvidet innredning som forutsettes beholdt
- gjenskjæring av døråpning
- nytt wc
- ny servant
- dusj m/gulvsluk
- plass for vaskemaskin
- wc markerer wc tilhørende vedkommende leilighet
- avtrekk for ventilasjon

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 FEB. 1985
2

SVERDRUPS GATE 2 etter utbedring

	1RoK	2RoK	3RoK	4RoK	5RoK	BOLIGER I ALT
etter utbedring	7	13	1			21

STADSVESAKEN
DATO 15.5.82 Rev. 1.2.85 21.2.85

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

8/10

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT TILSYNSOMSLAG

Svendrups gate 2 83/360

Arbeidet utført
iht kontorsirkulære nr. 10/87
2/11-87
B. Saarnes

Meldinger:

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

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Sanert 11/89 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattestes

Oslo, dan.....

Ferdigattestert.....

Arbeidets art
Inng dører og vinduer i 1. 2. 3. og 4 etg

Ansvarshavende

Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
228	428		

Matr.nr

Adresse Svendrupsgate 2

Byggherre Samvirkelaget Svendrupsgt. 2
Torkel Aasen og Torkel Aasen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J.nr. 00360
Mottatt - 8 FEB. 1989

Ansvarsrett

17

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

Meldes ikke GAB 727

Sverdrups gate 2

83/104

Henlegge vann til
kran om sommeren
måtte innkomme
Oslo 9/11-82
[signature]

Meldinger:

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

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Sanert 27/1-88 dato [signature] sign.

Ferdigbesiktigelse

137006

46 66 93

Hele arbeidet

Arbeidets art: Innr. W.C. i kjeller

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Ansvarshavende: Tømrermester Thorleif Eidsvold

Bogstadveien 23, Oslo 3

Byggetillatelse	Gravetillatelse
7-3-83	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr.nr.

Adresse: Svendrups gate 2

Byggherre: Ole Nass

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

Andvord

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

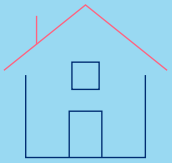
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 08.08.2016

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

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

Ferdigattest - Sverdrups gate 2 A - C

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404685			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/15
Plan kjeller	006.01	21.03.2014	1/22
Plan 4. etasje	006.05	21.03.2014	1/23
Plan loft	006.06	21.03.2014	1/24
Snitt AA	006.10	21.03.2014	1/25
Snitt BB	006.11	21.03.2014	1/26
Fasade mot Herslebsgate	006.15	21.03.2014	1/27
Fasade mot Sverdrupsgate	006.16	21.03.2014	1/28

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

Herslebs gate 2F

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	6 min 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ... 63 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Schous Plass	3 min
Coop Extra Trondheimsveien	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Legevakten	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

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

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

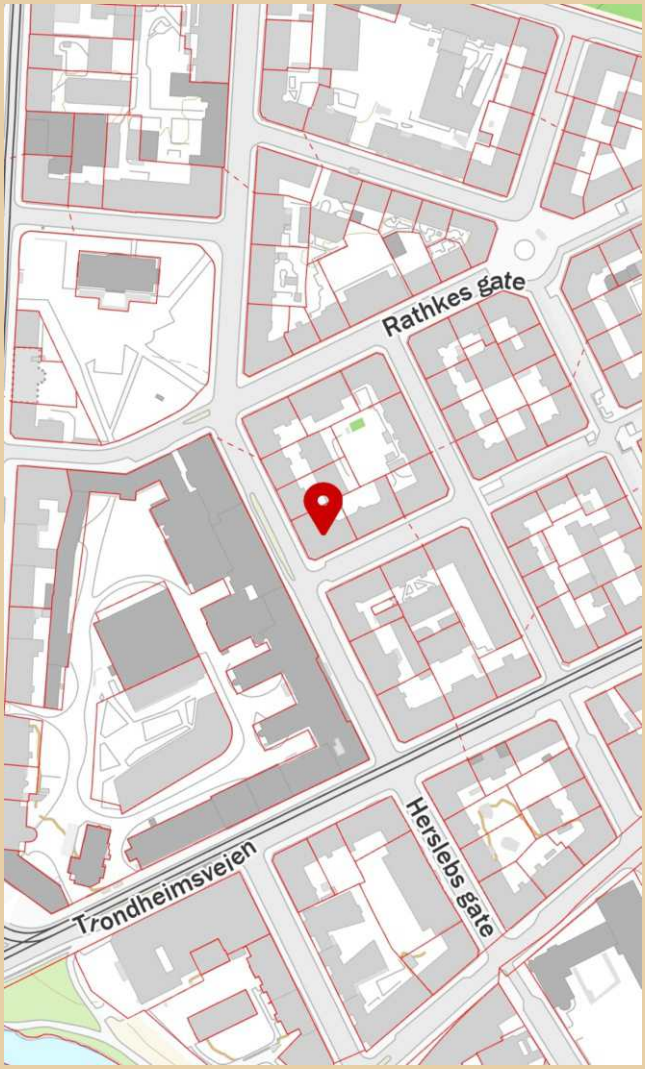
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Herslebs gate 2F

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 88 barn	6 min 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ... 63 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Schous Plass	3 min
Coop Extra Trondheimsveien	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Legevakten	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

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

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

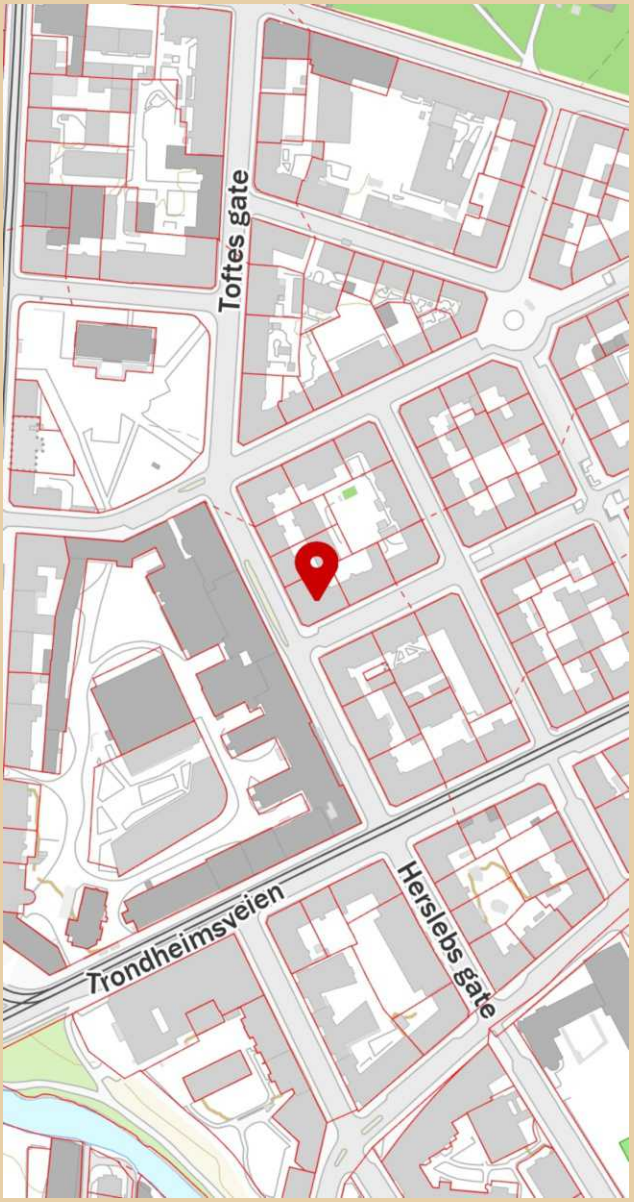
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Herslebs gate 2F

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sverdrups gate 2-6 - 11268	0 min
Sverdrups gate 2-6 - 11266	0 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

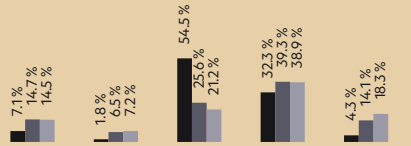
BARNEHAGER

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 å... 88 barn	6 min 0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 å... 63 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Schous Plass	3 min
Coop Extra Trondheimsveien	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss

SPORT

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

«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

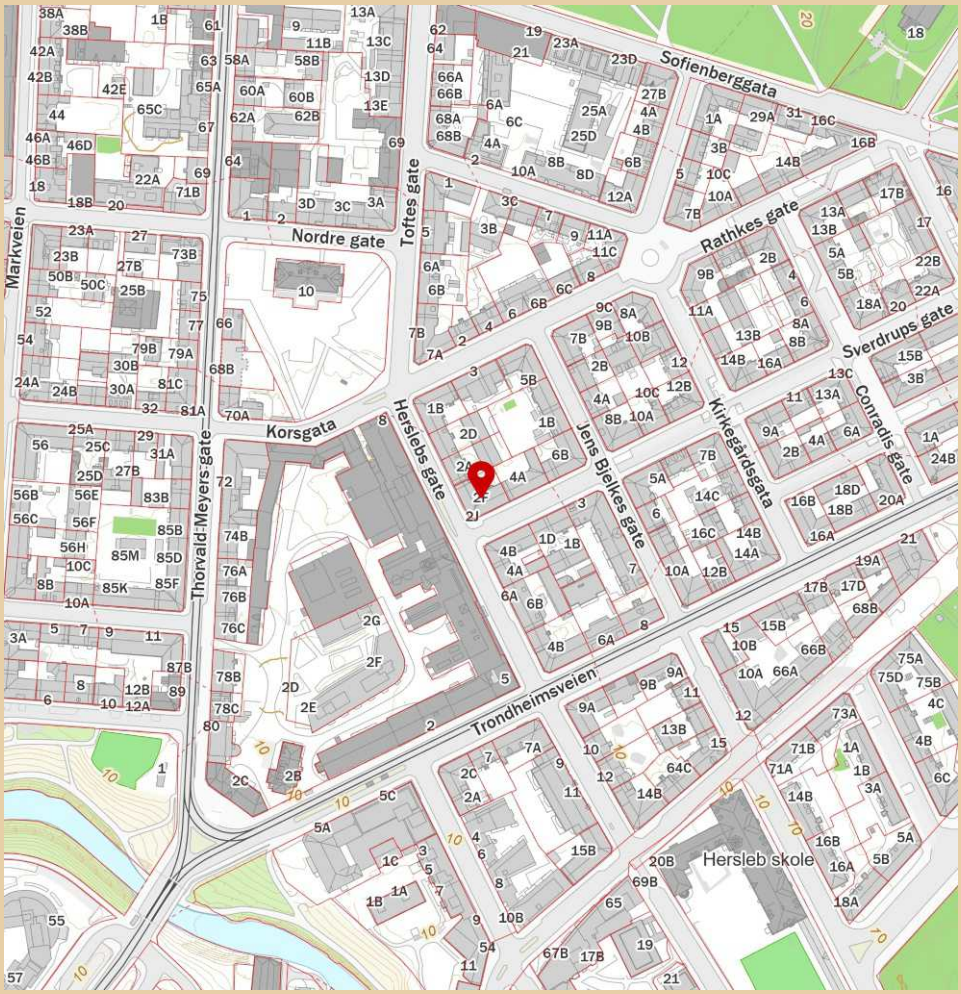
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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:
Herslebs gate 2 F, 0561 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 428, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251038

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@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.
