



Velkommen til

Herslebs gate 9,
0561 Oslo

Velkommen til

Herslebs gate 9,
0561 Oslo

Lys og gjennomgående 3-roms selveier i 5. etg. med heis | Vestvendt balkong mot bakgård | Vindu 2024 | Varmtvann inkl.

Velkommen til Herslebs Gate 9! Lys og arealeffektiv selveierleilighet i 5. etasje med heisadkomst og vestvendt balkong mot bakgård.

Dette er en pen leilighet med en praktisk planløsning som utnytter plassen godt. Her bor du sentralt på Nedre Grünerløkka, med umiddelbar nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og grønne lunger. Leiligheten ligger høyt til med heis, og den sosiale sonen med åpen stue- og kjøkkenløsning gir en god romfølelse.

Kort fortalt:

- Vestvendt balkong på 6 m²
- Heisadkomst til etasjen
- Nye vinduer og balkongdør fra 2024
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin (2014)
- Nyslipt gulv og benkeplate i 2026
- To boder for ekstra lagringsplass



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Malin Natvig
eiendomsmegler
Tlf: 414 45 316
E-post: malin.natvig@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 990 000
<u>Omkostninger</u>	kr	150 840
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	6 140 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	4 329

<u>BRA Total/BRA-i</u>	71.2/65 m ²
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1991
<u>Etasje</u>	5
<u>Energikarakter</u>	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Herslebs gate 9, 0561 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 229, bnr. 34, snr. 46, ideell andel 1/1
andelsnr. 46 i Sameiet Herslebs gate 9-11 med orgnr.: 983744052 i Oslo kommune.

Etasje

5

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Leiligheten i Herslebs gate 9 plasserer deg midt mellom pulsen fra Grünerløkka og den frodige roen i Botanisk hage. Herfra kan du spasere til Akerselvas turstier, utforske Tøyens gater eller ta del i det yrende livet rundt Olaf Ryes plass. Alt ligger innen rekkevidde, og du velger selv tempoet for dagen.

Den daglige logistikken er enkel. De nødvendige innkjøpene gjør du på Rema 1000 eller den søndagsåpne Coop Extra, begge bare ett par minutters gange fra døren. Når du vil unne deg noe ekstra, ligger Mathallen på Vulkan en kort spasertur unna med sine delikatesser, og det samme gjør Grønland Basar med sitt mangfoldige utvalg.

Området er et knutepunkt for Oslos kafé- og restaurantliv. Start dagen med kaffe fra anerkjente Tim Wendelboe, nyt brunch på The Vandelay eller en klassisk pizza hos Villa Paradiso. Sofienbergparken og Birkelunden blir naturlige samlingspunkter for solfylte dager, og søndagsmarkedet i Birkelunden er en fast tradisjon for mange. For trening finnes SATS Schous plass og EVO Grünerløkka i nabolaget.

Kollektivdekningen er blant byens beste. Buss- og trikkeholdeplasser er kun et par minutter unna, og på ti minutter spaserer du til T-banen på Grønland som tar deg raskt gjennom byen. Oslo S og sentrum er en kort sykkeltur eller en 15-minutters spasertur unna.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 6.2 m²

BRA totalt: 71.2 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom

6. etasje

BRA-e: 4.2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

6 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,38m

Bod på loft på 4,2 kvm. Bod er merket med: 46

Bod i 1.etasje på 2 kvm. Bod er merket med: 46

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og

dette kan påvirke boligens BRA.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.12.2025.

Bygning:

Bygningen er en leilighet i en bygård oppført i 1991. Bygningen har grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med pusset og malt fasade. Etasjeskillere er utført i betong, fra byggeår 1991. Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Tak:

Yttertaket har ukjent tekking.

Vinduer:

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024. Omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Dører:

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (B30/30DB). Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024, med omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside. Innvendige dører har glatte dørblader.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten via felles trapperom med heis. Trapper er utført i betong. Bygningen har dørcallinganlegg.

Balkong/terrasse:

Omtrent vestvendt balkong på 6 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppbygget i betong, med gulv dekket med behandlet betong. Rekkverkshøyde er 100 cm. Rehabilitering av balkonger ble utført i 2024.

VVS-installasjoner:

Vannledninger består av et rør-i-rør-system og utenpåliggende forkrommede rør fra baderomsrenovering i 2014. Interne stoppeventiler er plassert i fordelerskap. Kjøkkenet har vannvakt. Synlige avløpsrør på kjøkken og bad er i plast, fra baderomsrenoveringen. Varmtvann leveres fra felles anlegg. Spyling av avløpsrør ble utført i 2025 og 2022.

Ventilasjon:

Leilighetens tilluftsløsning er gjennom veggventiler. På badet er det avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft via luftespalte under dør. På kjøkkenet er det avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter og tilluft via ventil i yttervegg. I regi av sameiet ble det utført rens av ventilasjonskanaler i 2025 og 2022, og oppgradering av ventilasjonsanlegget i 2020-2021 med nye avtrekksvifter og innregulering. Luftventiler ble oppgraderet i alle oppholdsrom i 2024.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med elektriske varmekabler på badegulv. Boligen er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat. Bygningen har dørcallinganlegg.

Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer er plassert i oppgang. Brukerveiledning til jordfeilbryter er tilgjengelig.

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

- På badet. De fungerer.

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)?

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Så vidt jeg vet.

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Ukjent

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei, kan ikke huske at det har skjedd noen gang.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Ukjent

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

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?

- Ja

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong | Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav, men høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler. For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

- Gulv på bad | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket høydeforskjell, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluk. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

- Avtrekk på kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter. Kullfiltervifte rensar noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Elektrisk anlegg |

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de

elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Seksjonen disponerer ikke egen parkeringsplass i sameiet. Det finnes en garasjeseksjon (seksjon 1) med 20 plasser som eies med ideelle andeler; eierskap krever at man eier en boligseksjon i sameiet. Garasjeeier kan med styrets samtykke anlegge ladepunkt for elbil, og dekker selv kostnadene for etablering, vedlikehold og strøm. Det er mulig å leie garasje plass direkte fra andre sameiere.

Standard

Leilighet i 5. etasje med heisadkomst, preget av en arealeffektiv planløsning og betydelige oppgraderinger i nyere tid. Sameiet har nylig i 2024 rehabilitert balkonger og fasade, samt skiftet vinduer og balkongdører. Dette gir leiligheten et moderne preg. Planløsningen skiller tydelig mellom en sosial sone med stue og kjøkken, og en mer privat del med soverom og bad. Leiligheten har nyslipt gulv, og benkeplate (2026).

Entré:

Du kommer inn i en funksjonell entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Herfra er det direkte tilgang til stue og kjøkken, samt en egen gang som leder videre inn til leilighetens private rom.

Stue:

Stuen og kjøkkenet danner et åpent og sosialt rom på over 30 m². Stuedelen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Nye, store vindusflater fra 2024 slipper inn rikelig med lys, og en ny balkongdør åpner opp mot uteplassen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 6 m². Balkongen ble rehabilitert i 2024 og er et fint uterom med plass til en sittegruppe.

Kjøkken:

Kjøkkenet er en integrert del av stuen, med en praktisk L-formet innredning fra 2006. Innredningen har glatte fronter og en benkeplate i heltre som er nyslipt i 2026. Over benken er det fliser og glassplate. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøll/fryseskap. En kjøkkenventilator med kullfilter sørger for avtrekk.

Gang:

En gang skiller soverommene og badet fra leilighetens sosiale sone, noe som gir en god og funksjonell rominndeling.

Soverom 1:

Hovedsoverommet er på nesten 11 m² og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Soverom 2:

Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter behov.

Bad/Vaskerom:

Badet ble oppgradert i 2014, og arbeidet har ferdigattest. Rommet har flislagte overflater, elektriske varmekabler i gulvet og downlights i taket. Innredningen består av et vegghengt toalett, servantinnredning og dusj med glassdører. Det er også opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Overflater:

Gulv: Parkett nyslipt 2026. Fliser med varmekabler på bad/vaskerom.

Vegger: Glatt malt utførelse. Fliser på bad/vaskerom.

Himling: Glatt malt utførelse. Malt tak med innfelte downlights på bad/vaskerom.

Lagring:

Leiligheten disponerer to eksterne boder. En bod på loftet på 4,2 m² og en bod i kjelleren på 2 m². Begge er merket med nummer 46.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og to soverom.

Leiligheten har en vestvendt balkong på 6 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod på loftet på 4 m² og en bod i kjelleren på 2 m².

Byggeår

1991

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2024:

- Rehabilitering av balkonger og fasade, utskifting av vinduer og balkongdører, og montering av lufteventiler.

2022:

- Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonskanaler.

2021:

- Ny stoppekran i hovedgate.
- Ny infrastruktur for elbil-lading i garasje.
- Ny hageparsell.
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg (innregulering av stigere).

2020:

- Oppgradering av ventilasjonsanlegg (nye avtrekksvifter, filterbokser og hastighetsregulatorer).

2019:

- Oppgradering av overvåkningskameraer og bredbåndslinje.

2018:

- Montering av sikkerhetsskinner til inngangsdører.
- Ny garasjeport med GSM-løsning.

2017:

- Nye varmtvannsberedere og blandeventil.
- Nedrivning og gjenoppbygging av vannskadet murvegg.
- Nytt elektronisk låssystem for inngangsdører.

2016:

- Nye stakeluker til rørspyling i hovedavløp.
- Ny strømsentral for elbil-ladestasjoner i garasjen.
- Oppussing av inngangsparti, trappeløp og korridorer (nye postkasser, gulvbelegg, maling av vegger/tak, dører og vinduslister).

2015:

- Montering av reguleringsspjeld og luftbalansering av ventilasjonsanlegget.

2014:

- Nye baderom, nye vannrør (rør-i-rør-system) til bad og avløpsrør til kjøkken, utført av OSLO BYGGENTREPRENØR AS. Ferdigattest foreligger.

2013:

- Nytt callinganlegg og brannvarslingsanlegg.
- Nye rørtraseer til hovedavløpsrør i garasjekjeller og berederrom.
- Nye heiser fra Schindler Stahl.

2010:

- Nye inngangsdører og låser.

2008:

- Ny garasjeport og pumper til ytterdørene.

2007:

- Installasjon av videoovervåking.

2001:

- Rehabilitering av fasadene.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1519 m²

Beskrivelse av tomten

Felles eiet tomt for sameiet på 1519 m². Tomten er fellesareal for sameiet. I bakgården har sameiet et felles hageprosjekt, «Herslebs Hage», med plante-, urte- og grønnsakskasser. Beboerne bidrar med vanning og stell på frivillig basis, mens styret dekker utgifter til drift og vedlikehold. Det er tillatt med hundelufting i bakgården, forutsatt at man plukker opp etter seg. Fotballsparking er ikke tillatt.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 5 990 000,-

Omkostninger Kr 150 840,-

Totalpris inkl. omk. Kr 6 140 840,-

Kjøpsomkostninger

Kr 5 990 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 149 750 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 150 840 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 163 340 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 4 329,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale fellesutgifter er kr 4 329,- per måned. Dette inkluderer varmtvann, internett og kabel-TV, vedlikehold, kommunale avgifter og renovasjon, diverse honorarer, felles bygningsforsikring, renhold og forretningsførrelse.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader (inkl. varmtvann): kr 3 745,-

- Internett (GlobalConnect 100/100 mbps): kr 194,-

- Kabel-TV (RiksTV Rikspakken Basis): kr 390,- (det er mulig å si opp kabel-TV når avtalen fornyes høsten 2026)

Sameiets lån har flytende rente, og endringer i rentenivået vil kunne påvirke størrelsen på fellesutgiftene. Avtalen for kabel-TV fornyes høsten 2026.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Sameiet har totale lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.84.93205
Type: Annuitet, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 01.04.2026: kr 9 365 157,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 2044
Type Rente: Flytende
Rente: 6,65 %

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1213.07.99076
Type: Annuitet, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 01.04.2026: kr 3 596 238,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 2034
Type Rente: Flytende
Rente: 7,10 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning): Ja.
Låneopptaket knyttet til fasaderehabiliteringen ble inngått som et IN-lån, med mulighet for nedbetaling 1. mars og 1. september hvert år. Dette krever en egen avtale med forretningsfører. Det presiseres at alle seksjonseiere hefter for sameiets totale gjeld ved eventuelt mislighold, selv om en andel er innfridd.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Andel Fellesformue

Kr 53 503 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 603 621 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 6 414 483 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor

forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer

85871853

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk datert 31.10.1991.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon for eiendommen:

- Ferdigattest datert 28.06.2013 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
- Ferdigattest datert 26.01.2015 for vesentlig endring/reparasjon, som omfattet baderomsrehabilitering. I attesten er det bemerket et avvik knyttet til avfallshåndtering, der oppnådd sorteringsgrad var 57 % mot et krav på 60 %. Etaten noterte avviket, men valgte å ikke forfølge saken videre.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.05.1989, som stemmer med dagens bruk.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255, «Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone», vedtatt 28.07.1977. Det gjøres oppmerksom på at planen er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015. Reguleringsplanen gjelder fortsatt foran kommuneplanen der bestemmelsene ikke er i motstrid.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan 17 (KDP-17), «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009.

I henhold til Kommuneplan 2015 berøres eiendommen av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø. Sonen er avsatt for å ivareta området kulturhistoriske og arkitektoniske karakter. Tiltak på eiendommen, spesielt fasadeendringer, kan være underlagt særskilte krav eller retningslinjer for å sikre at områdets særpreg bevares.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1893/941591-1/105 07.11.1893 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1894/990898-1/105 23.10.1894 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 229 bnr 38

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1895/992989-1/105 13.08.1895 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1925/993809-1/105 04.04.1925 BEST OM GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Denne erklæringen er avgitt i forbindelse med Kristiania bygningskommissjons dispensasjon fra bygningsloven for et garasjeskur. Eier og etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne eller forandre det byggede uten erstatning dersom bygningsrådet krever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Kristiania bygningsråds samtykke.

1949/417817-1/105 30.12.1949 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Denne erklæringen er avgitt i forbindelse med Oslo bygningsråds dispensasjon fra bygningsloven for forandring av et skur. Eier og etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne eller forandre det byggede uten erstatning dersom bygningsrådet krever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

1963/503108-1/105 25.02.1963 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen fastsetter at eier og senere eiere er bundet av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Dette innebærer plikt til å melde fra før arbeid på vann- og kloakkanlegg, tillate inspeksjon, og koble spillvann direkte til offentlig kloakk ved krav. Eier er ansvarlig for skader på offentlig ledning forårsaket av ulovlige utslipp, og kommunen fraskriver seg ansvar for frostskafer, oversvømmelser og skader fra utstyr under gatenivå. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

1965/519327-1/105 10.11.1965 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

vedr. innredning av atelier på loft.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 229 bnr 36

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 34

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen er avgitt i forbindelse med Oslo bygningsråds midlertidige unntak fra bygningsvedtekter for innredning av atelier på loft. Eier og etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne eller forandre det byggede uten erstatning dersom bygningsrådet krever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

1990/72537-1/105 29.11.1990 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 16 Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/4190

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 59 SEKSJONER

1990/72537-2/105 29.11.1990 PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 25 000

Panthaver: SAMEIET

Prior. etter 80% av verditakst u/opptr.rett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ved oppdeling av eiendommen i eierseksjoner, forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt seksjon på kr. 25.000,-. Dette beløpet har prioritet etter 80% av den til enhver tid avholdte verditakst, uten opptrinnsrett. Sameiet, representert ved forretningsfører, kan i særskilte tilfeller fravike denne prioriteten opp til 100% av verditaksten.

1991/41120-1/105 12.08.1991 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver er KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 15 SNR: 1-31, KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 32 SNR: 1-18, KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 40 SNR: 1-20, KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 154 SNR: 1-10.

Rett til adkomst, vedlikehold, plikt til utbedring etter kommunens krav (30 år). Flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Denne erklæringen gir beboere i fornyelsesområdet (inkludert gnr. 229, bnr. 34, snr. 1-59) rett til adkomst og bruk av en skravert del av gnr. 229, bnr. 154. Andre eiere i området får rett til å

anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger samt adkomst over gnr. 229, bnr. 154 ved behov for riving, utbedring og vedlikehold. Ubebygget areal på gnr. 229, bnr. 154 kan ikke brukes til parkering eller lagring. Eierne av gnr. 229, bnr. 154 forplikter seg til å vedlikeholde arealet og utbedre eiendommen i henhold til kommunale krav. Erklæringen er tinglyst som heftelse på gnr. 229, bnr. 154 og kan kun slettes av Oslo kommune.

Eiendommens rettigheter:

1990/77695-1/105 20.12.1990 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 154 SNR: 1-12.

Rett til adkomst, vedlikehold av ledninger, plikt til utbedring etter kommunens krav (30 år). Flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Denne erklæringen gir beboere i fornyelsesområdet (inkludert gnr. 229, bnr. 34, snr. 1-59) rett til adkomst og bruk av en skravert del av gnr. 229, bnr. 154. Andre eiere i området får rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger samt adkomst over gnr. 229, bnr. 154 ved behov for riving, utbedring og vedlikehold. Ubebygget areal på gnr. 229, bnr. 154 kan ikke brukes til parkering eller lagring. Eierne av gnr. 229, bnr. 154 forplikter seg til å vedlikeholde arealet og utbedre eiendommen i henhold til kommunale krav. Erklæringen er tinglyst som heftelse på gnr. 229, bnr. 154 og kan kun slettes av Oslo kommune.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektive avtaler for både internett og kabel-TV. Internett leveres av GlobalConnect (100/100 mbps) og kabel-TV leveres av RiksTV (Rikspakken Basis). Begge kostnadene, henholdsvis kr 194,- og kr 390,- per måned, er inkludert i felleskostnadene. Avtalen for kabel-TV fornyes høsten 2026 for to nye år - denne kan eventuelt sies opp om ønskelig når avtalen fornyes.

Sameiet

Sameie

Sameiet Herslebs gate 9-11

Om sameiet

Sameiet Herslebsgate 9-11 består av 58 boligseksjoner og én seksjon for garasjelegg.

Boligselskapets hjemmeside er home.solibo.no/hp/herslebs9-11

Styret opplyser pr mail 16.02.2026:

- Ingen større vedlikeholdsprosjekter er planlagt i nær fremtid.
- Ingen økning for felleskostnader for seksjoner, kun snakk om endring av felleskostnader for garasje (eiere av parkeringsplasser).

Fra ordinært årsmøte 26. mars 2025 ble følgende vedtatt:

- Fordelingsnøkkelen for felleskostnadene ble endret til sameiebrøken fra 1. mai 2025.
- Styret vil inngå en avtale om graffiti fjerning.

Sameiet har felles sykkelboder for sykler som er i jevnlig bruk. Annet sportsutstyr skal oppbevares i fellesrom avsatt til dette, eller i egen seksjon/bod. Sameiet har videoovervåking i garasjeanlegg og inngangspartier, med opptak lagret i inntil 7 dager.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

Organisasjonsnummer

983744052

Leilighetsnummer

46

Eierbrøk

66/4190

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Leietaker må også godkjennes av styret.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Dyreekskrementer må fjernes.

Beboernes forpliktelser

Det gjennomføres felles dugnad vår og høst, vanligvis i mai og september. Det er obligatorisk oppmøte. Sameiere som ikke deltar og som ikke har gyldig fravær, vil bli ilagt et gebyr.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 1 210 732,-. Sameiets disponible midler

var på kr 2 558 777,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ med kr -6 939 502,- per samme dato. Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultat.

Sameiets kollektive avtale for kabel-TV med RiksTV fornyes høsten 2026 for to nye år.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris. Norgespris er en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. Prisen gjelder frem til 31. desember 2026. I tillegg til Norgespris-prisen betaler forbruker nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra sin kraftleverandør. Månedlig forbrukstak for bolig er 5 000 kWh. Ved forbruk over taket gjelder markedspris. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte.

Energiforbruket til selger i 2025 var på 6 300 kwh og i 2024 var forbruket på 6 900 kwh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

D.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

Ifølge sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Leietaker må godkjennes av styret, og styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

truls@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 15.12.2025

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Oslo Byggentreprenør (OBE)

Beskrivelse av arbeidet: Nye baderom, nye vannrør til bad og avløpsrør til kjøkken

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt var nytt i 2014.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Vannskade i utvendig og innvendig vegg i bodrom i Herslebs gate 09 og ut mot Herslebs gate 7.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nedrivning og gjenoppbygging av vannskadet murvegg.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja.

Veggedyr i en annen seksjon i sameiet i 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble behandlet. Det ble gjort etterkontroll, og Nokas Skadedyrkontroll sjekket alle de omkringliggende seksjonene. Var ingen tegn til spredning.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja.

I august 2021 var det en lekkasje i kobbervannsledningen utenfor sameiets bygning. Det skyldtes sprukket stoppekran.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: TransGrav

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utbedret og installert ny stoppekran i hovedgate.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Norva24 Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør i hele sameiet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Norva24 Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør i hele sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aktiv Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonskanaler i hele sameiet og hovedkanal i garasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Aktiv Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonskanaler i hele sameiet og hovedkanal i garasje.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ing. S. D. Baastad

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av ventilasjonsanlegg 2/2. Innregulering av 19 stigere for balansering av luftmengder.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ing. S. D. Baastad

Beskrivelse av arbeidet: Nye avtrekksvifter med filterbokser, montering av hastighetsregulatorer og flytting av 2 viftekanaler.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmvannsberedere og blandeventil i sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Hafslund

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg i alle seksjonene. Ble utført av Hafslund. Vet ikke hvilket år, men må ha vært før jeg overtok i 2016. Har etterspurt info fra styret.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: DVS Entreprenør.

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av balkonger og fasade, utskiftning av vinduer og balkongdører, oppretting av hageplattinger i 1. etasje. Montering av lufterventiler i alle oppholdsrom for bedring av inneklima.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja.

1 av 2 fryserer er defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Thomas Oftedahl Næss

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket

overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av

kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Malin Natvig

eiendomsmegler

malin.natvig@em1ostlandet.no

Tlf: 414 45 316

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

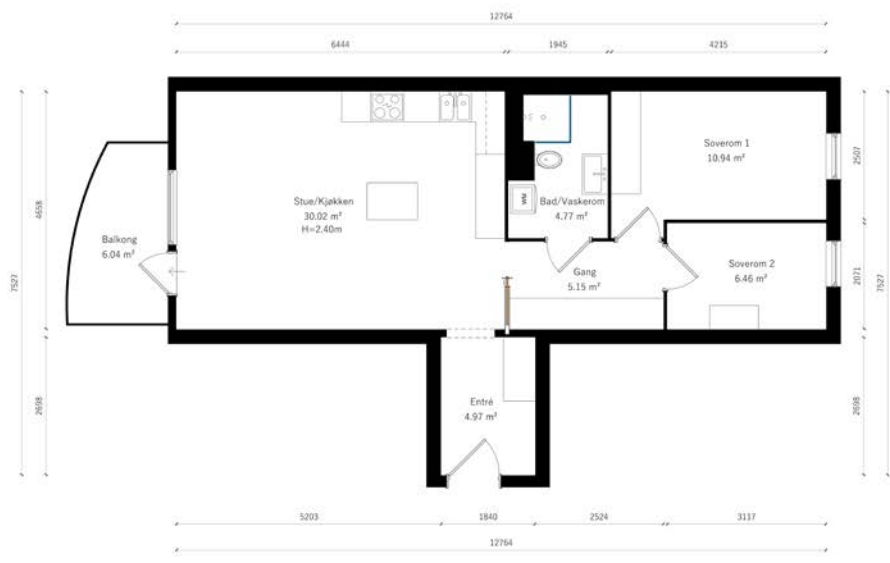
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Herslebs gate 9
5.Etasje

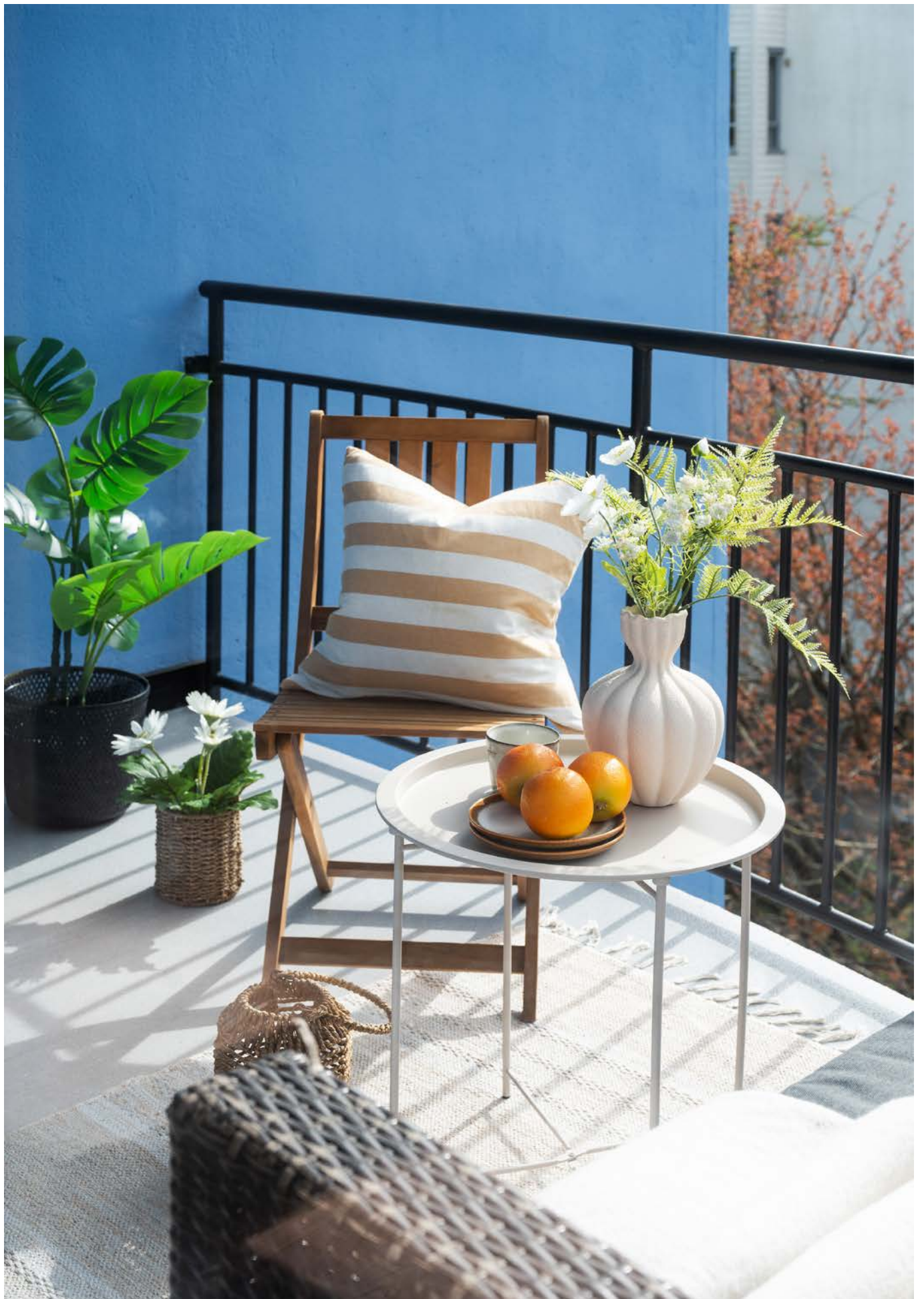
Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert



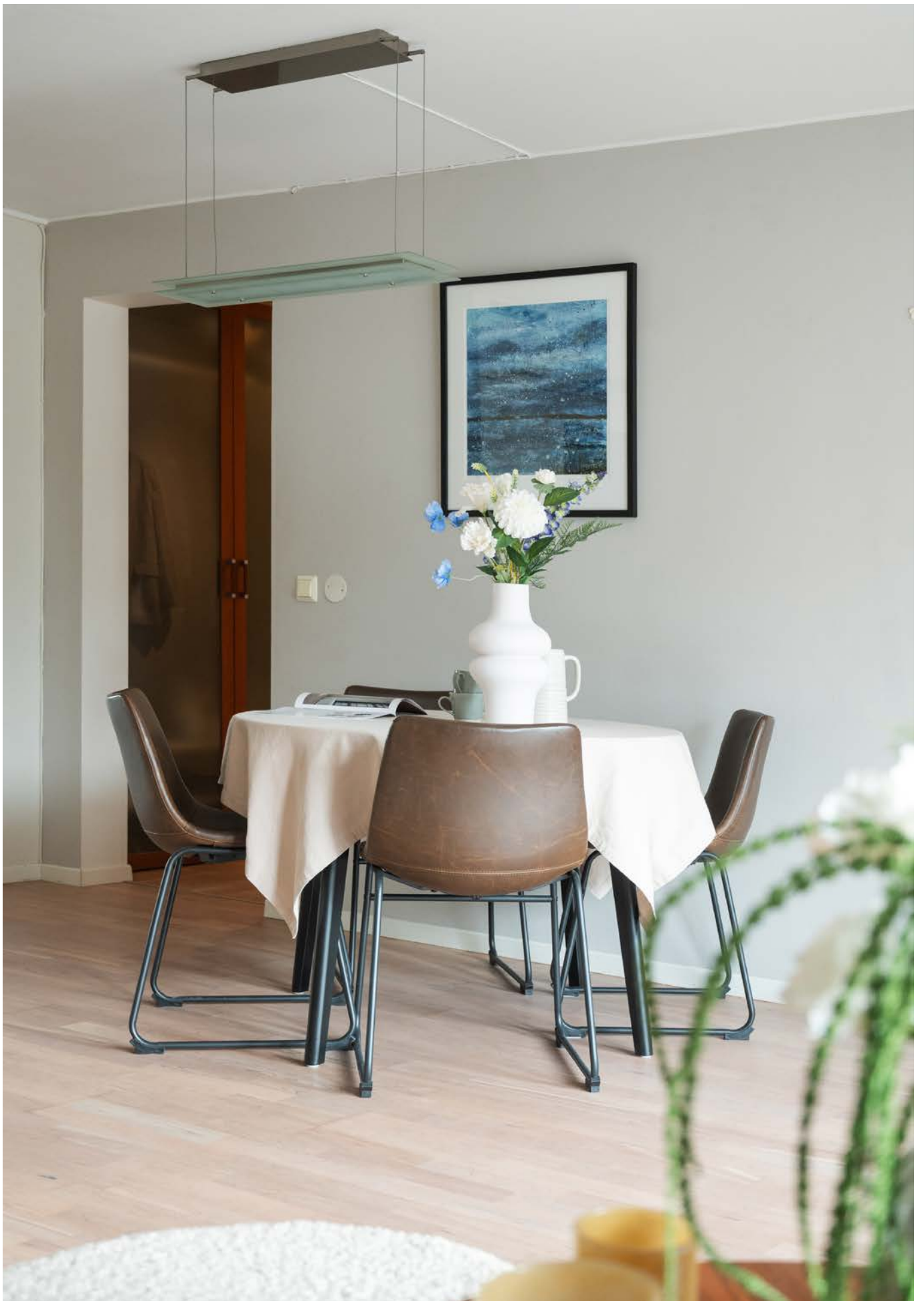
































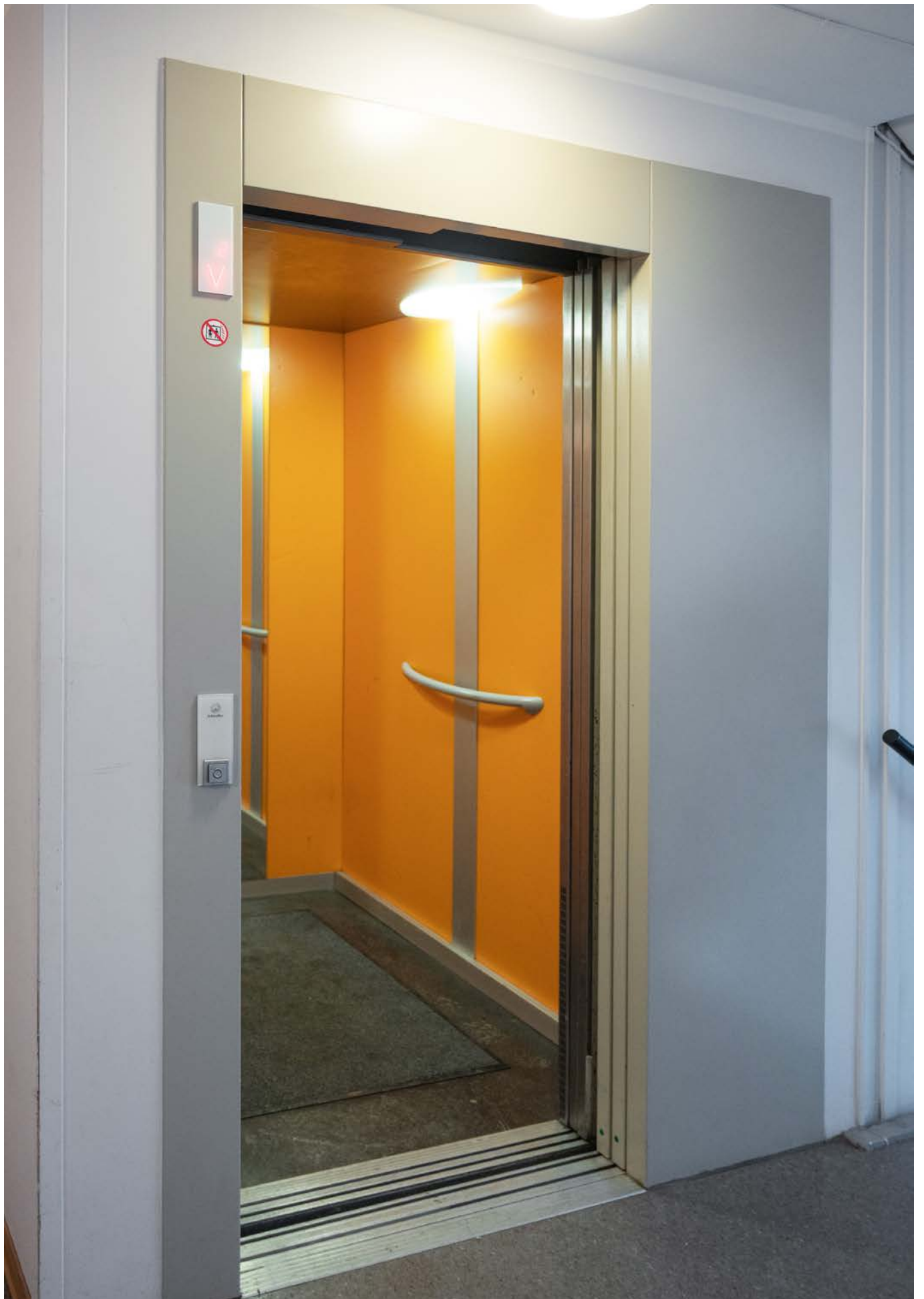






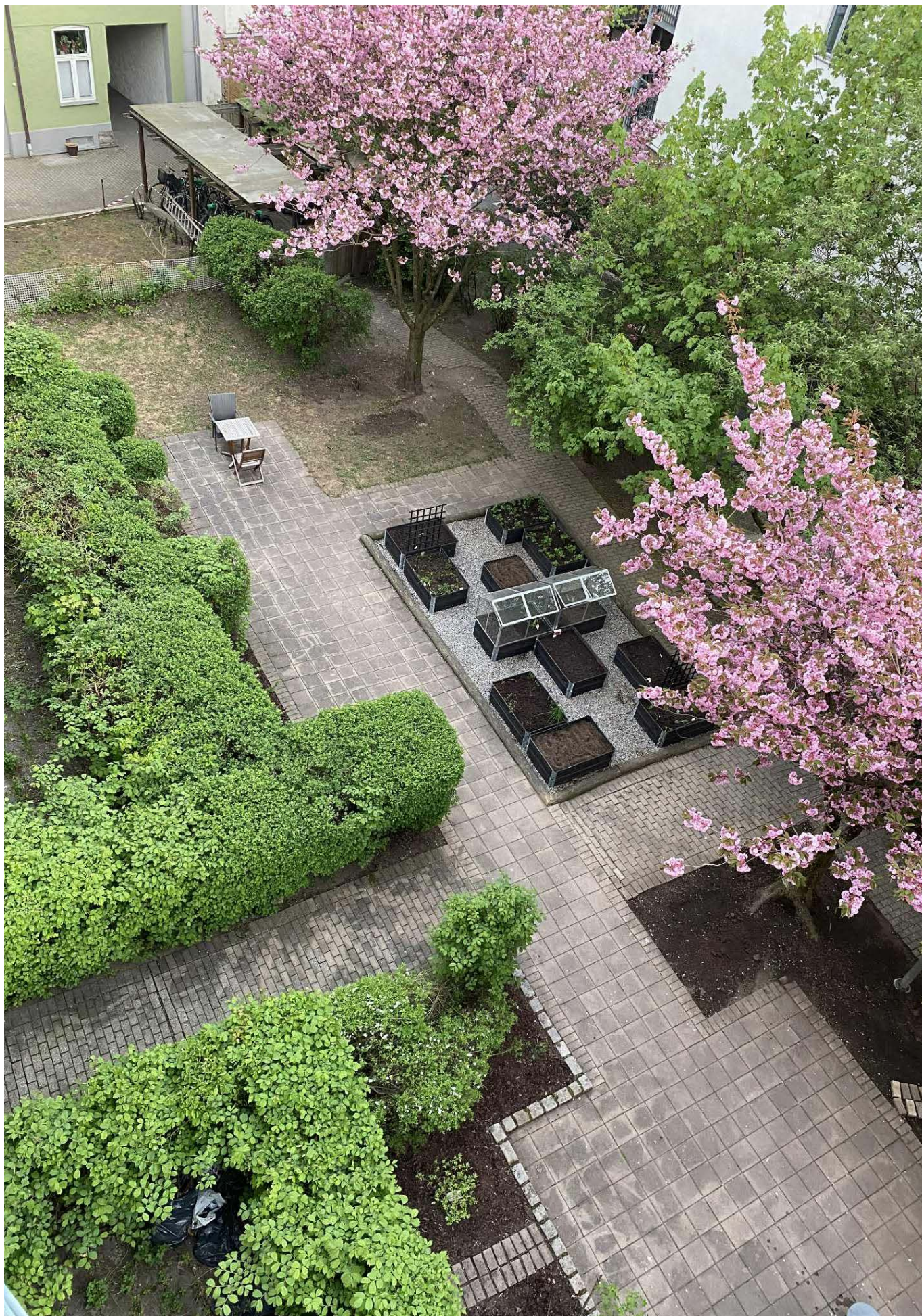




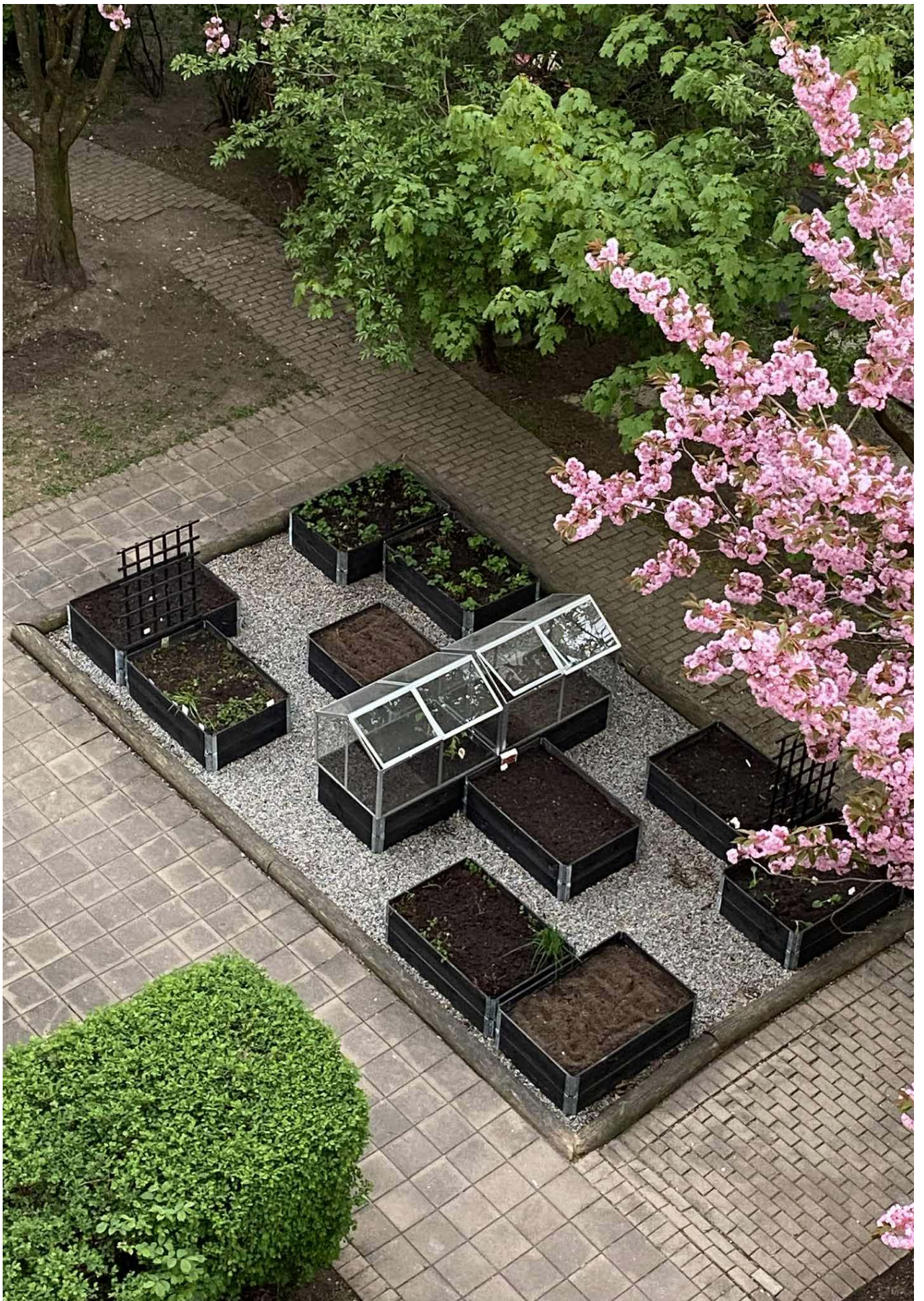


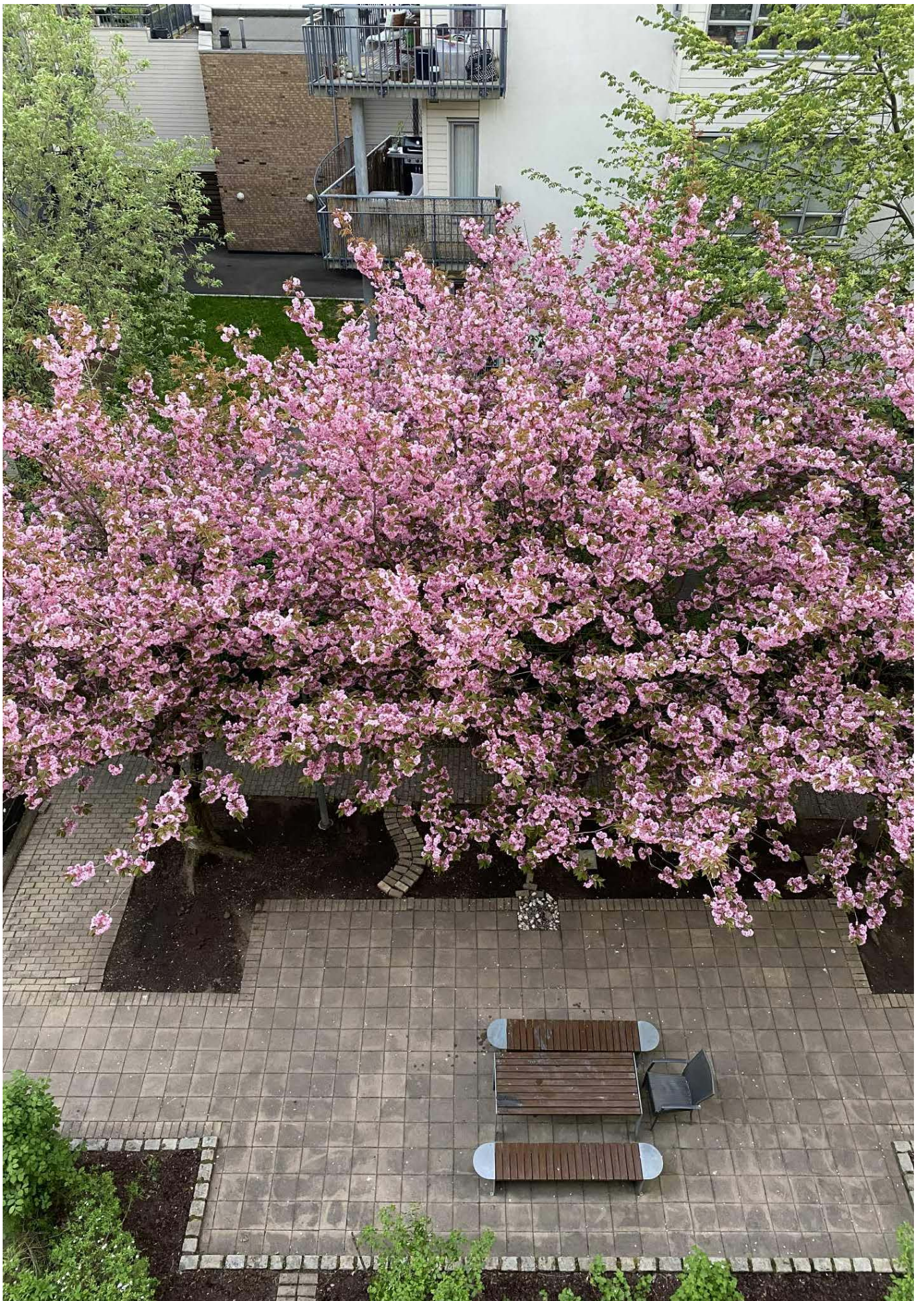






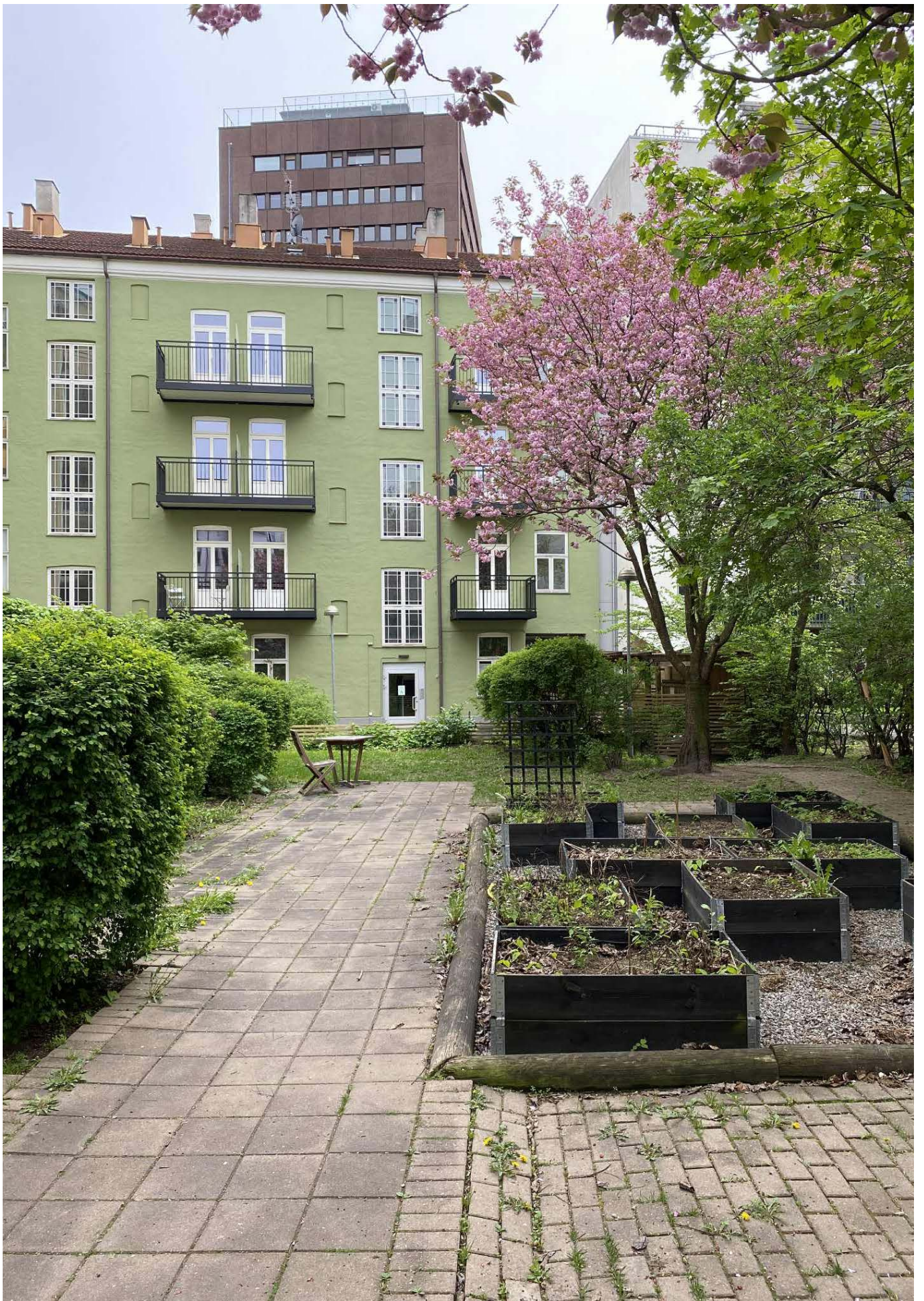
















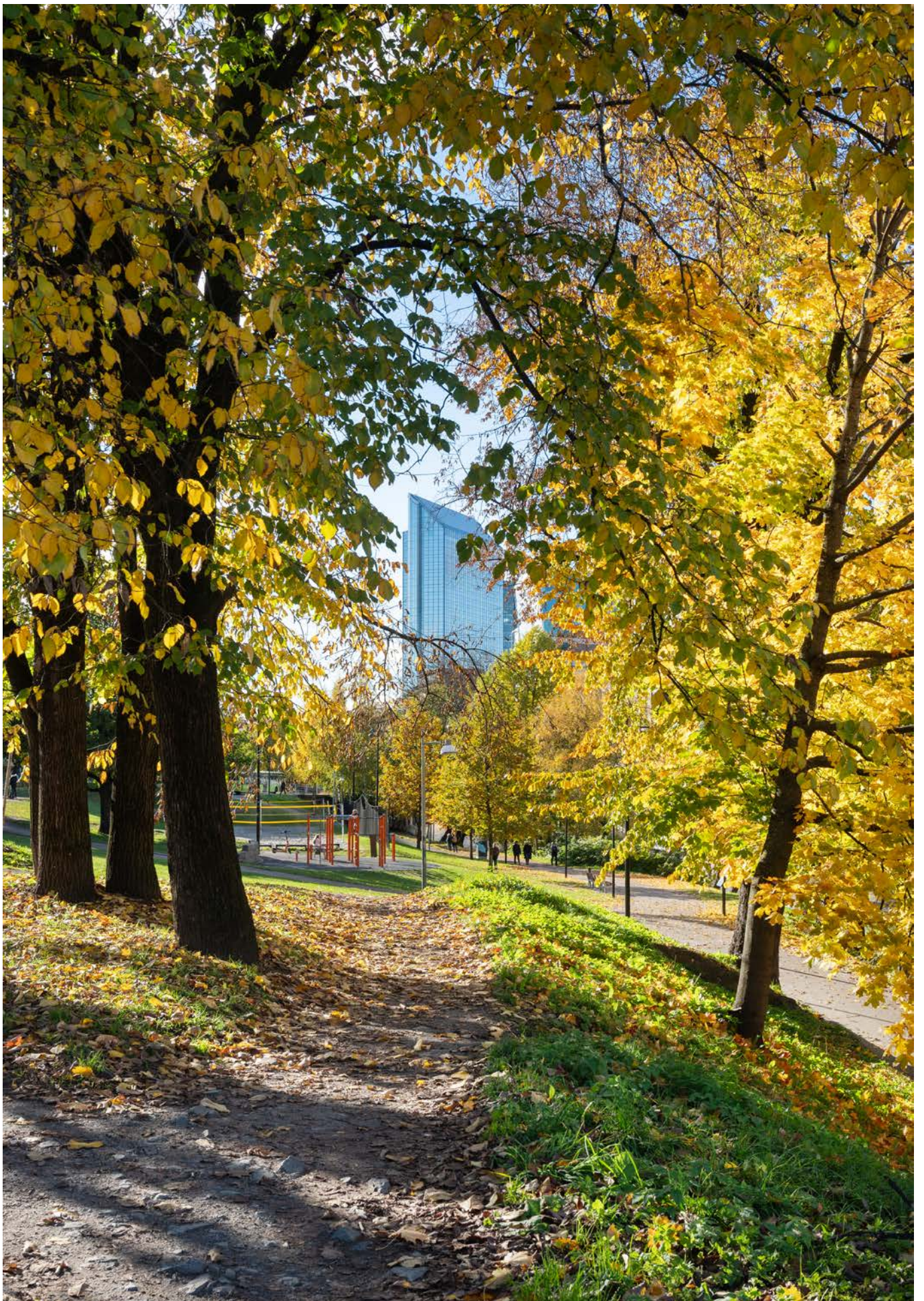


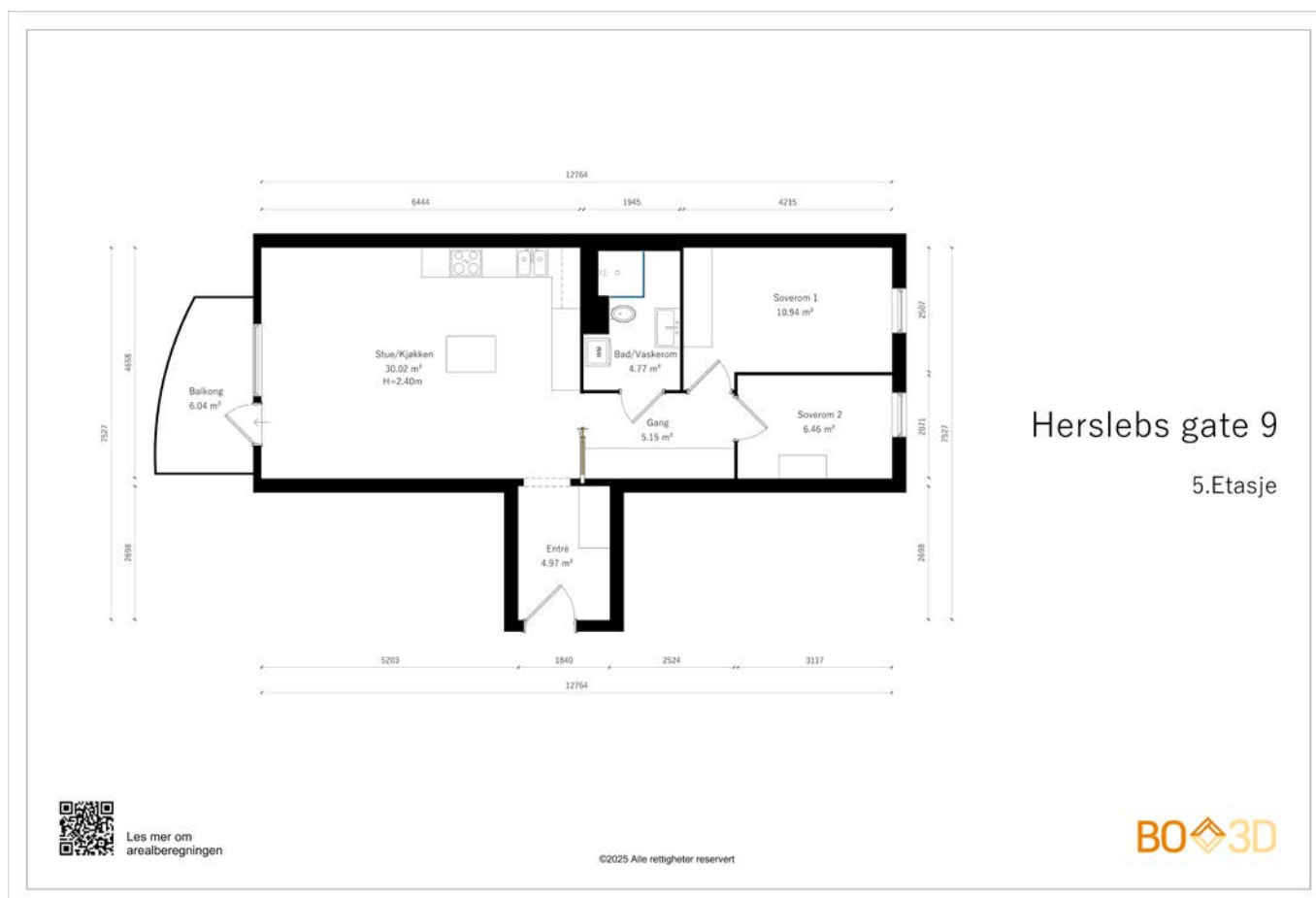












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

HERSLEBS GATE 9

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Herslebs gate	2 min
Linje 11N, 12N, 30	0.1 km
Heimdalsgata	2 min
Linje 17	0.2 km
Grønland	10 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	15 min
Totalt 24 ulike linjer	1.2 km
Oslo Gardermoen	38 min

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.)	4 min
437 elever, 22 klasser	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.)	4 min
199 elever, 13 klasser	0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	10 min
351 elever, 17 klasser	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	8 min
429 elever, 30 klasser	0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	23 min
616 elever, 46 klasser	1.9 km
Hersleb videregående skole	1 min
Elvebakken videregående skole	9 min
576 elever	0.7 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 71/100



KVALITET PÅ SKOLENE

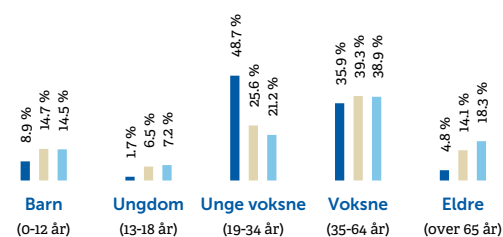
Bra 62/100



NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lak...	1 553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lakkegården barnehage (1-5 år)	5 min
54 barn	0.4 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år)	5 min
63 barn	0.4 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 ...)	6 min
85 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lakkegata	1 min
Coop Extra Trondheimsveien	2 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km




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





-  **1. Trikk**
-  **2. Gående**
-  **3. Buss**

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 94/100

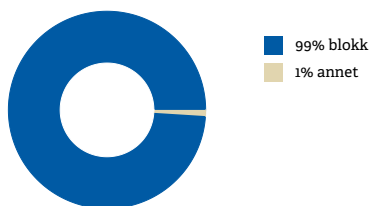
 **SHOPPINGUTVALG**
Meget bra 87/100

 **SERVERINGSTILBUD**
Meget bra 86/100

SPORT

-  **Hersleb skole** **1 min** 
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  **Hangar'n idrettshall** **4 min** 
Aktivitetshall 0.3 km
-  **SATS Schous plass** **3 min** 
-  **EVO Grünerløkka** **5 min** 

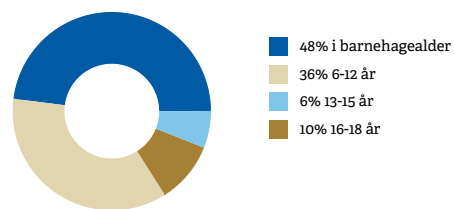
BOLIGMASSE



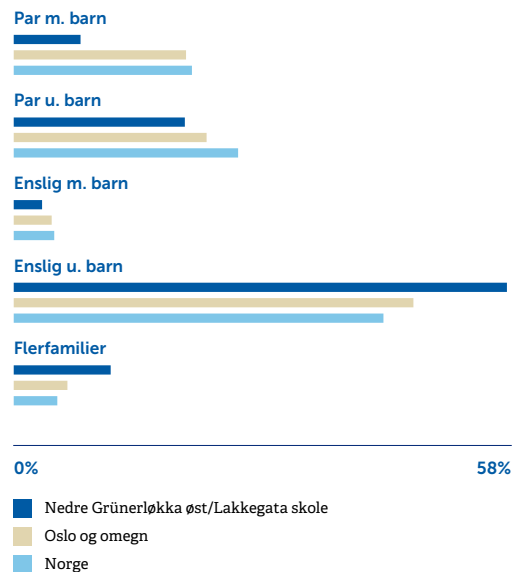
VARER/TJENESTER

-  **Grønland Basar** **10 min** 
-  **Apotek 1 Legevakten** **5 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

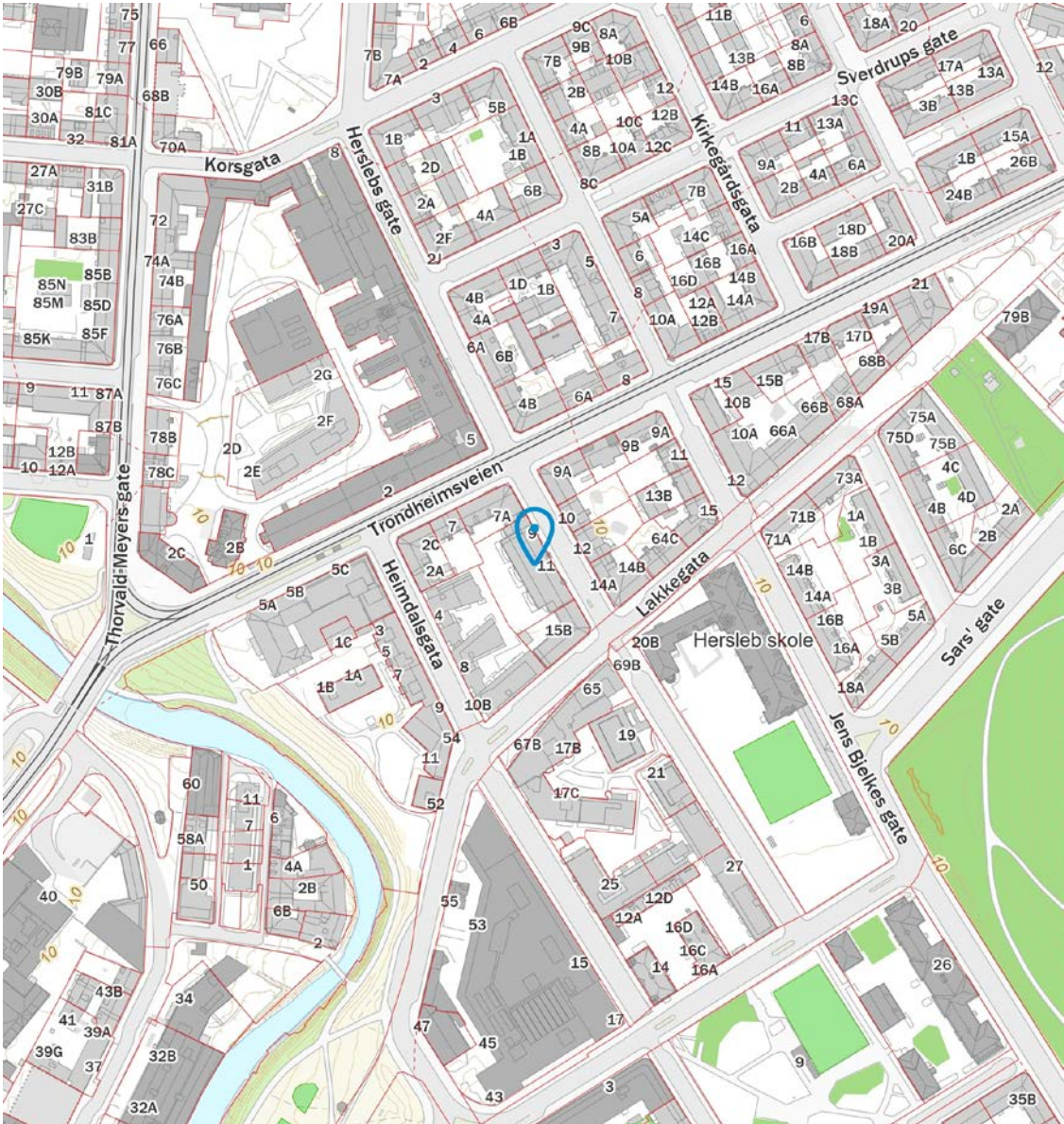



SIVILSTAND

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separt	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

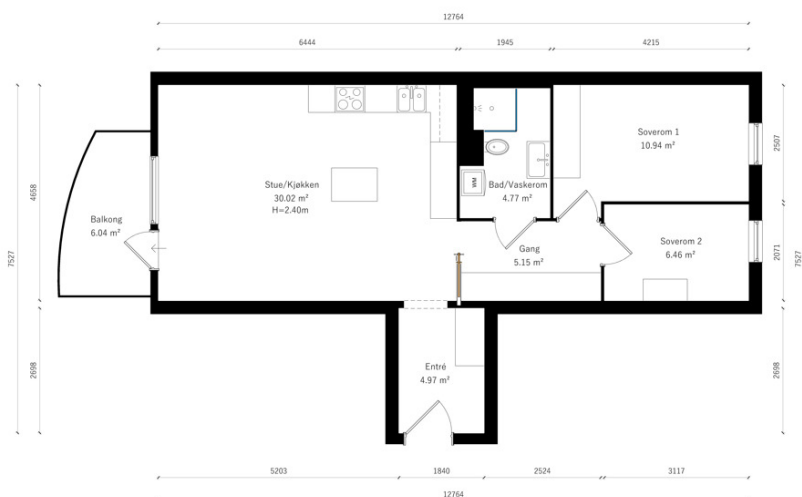
Tilstandsrapport

📍 Herslebs gate 9 , 0561 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 34, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20463-2337

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MQ1230

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Truls Herman Tofteng".

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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 funksjonssviikt eller sammenbrudd.



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 markedsførhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Herslebs gate 9, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen ble oppført i 1991 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

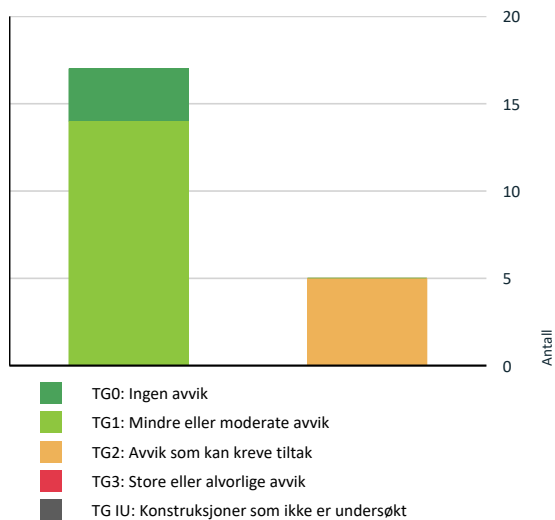
[Gå til side](#)

Leilighet H0504

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

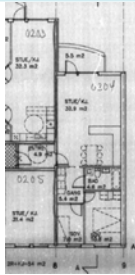
Leilighet H0504

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0504



Byggeår
1991

Anvendelse
Bolig

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024. Omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2024. Omramming og karmen av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Tilstandsrapport



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (B30/30DB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 6 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong.

Rekkverkshøyde: 100 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens forskriftskrav, men høyden er i samsvar med gjeldende regler på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring til dagens standard.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett. Parkett er slipt i 2026.

Vegger med glatt malt utførelse.

Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 12 mm

Totalt avvik er målt til ca: 5 mm

Målinger er utført i stort soverom:

Lokalt avvik er målt til ca: 4 mm

Totalt avvik er målt til ca: 6 mm

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1991

Tilstandsrapport

1.0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblander.

Det må påregnes normal slitasje på dører i forhold til alder og bruk.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2014.
Dokumentasjon: Ferdigattest og våtromsertifikat.
Søker/utførende: OSLO BYGGENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.



Ferdigattest



Våtromsertifikat

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

1.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 20 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket høydeforskjell, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluk. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

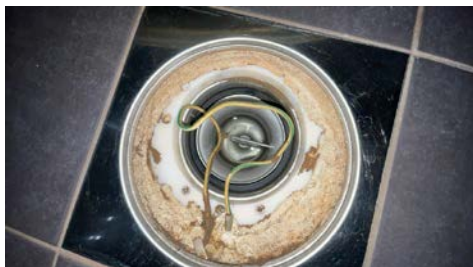
Beskrivelse

Stålsluk i dusjsonen.

Membran:

Smøremembran, synlig mansjett klemt under klemring.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.



Sluk

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speil med belysning, blandebatteri/dusjarmatur,

Tilstandsrapport

dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borrehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Kjøkken (kjøkkenskap)

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i vegg.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe. Det er sjakt mot dusjsone, noe som kan begrense målinger.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater og glassplate.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.

Benkeplate er slipt og behandlet i 2026.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom ventil i yttervegg.
Avtrekkventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tilstandsrapport



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og utenpåliggende forkrommede rør fra baderomsrenovering.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Fordelerskap



Oversikt

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsøsning gjennom veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

102 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet. De fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurderingen av det elektriske anlegget er utført på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktigelse, i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Så vidt jeg vet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei, kan ikke huske at det har skjedd noen gang.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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?

Ja

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaringsdato.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Utstyret er ikke funksjonstestet.

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

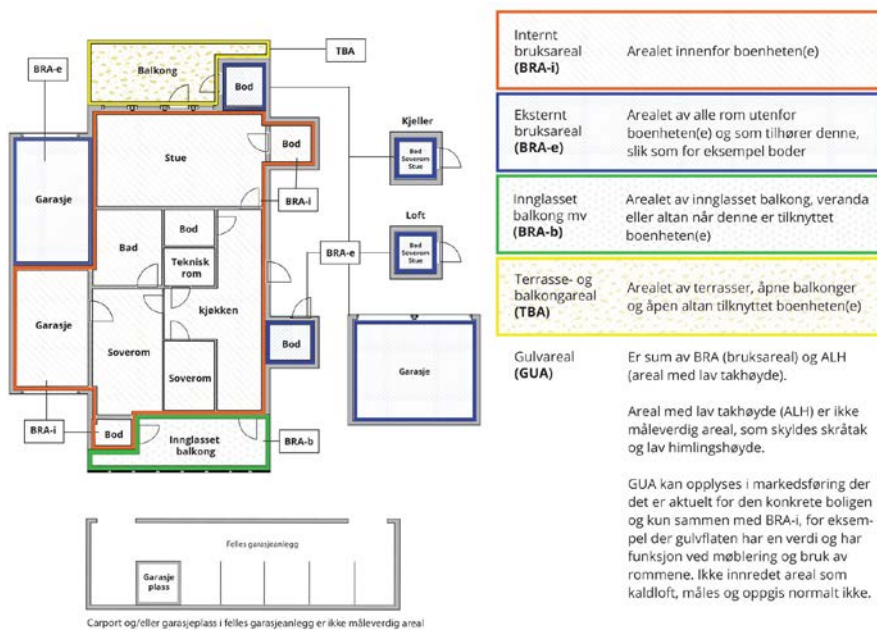
Hva er måleverdig areal?

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.



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 branncelleinnndeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Leilighet H0504

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	65			65	6
Loft		4		4	
1 etasje		2		2	
SUM	65	6			6
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	
1 etasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,38m

Bod på loft på 4,2 kvm. Bod er merket med: 46
Bod i kjeller på 2 kvm. Bod er merket med: 46

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2025: Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonskanaler. Vedlikehold av 58 seksjoner og hovedkanaler i garasje.
2024: Rehabilitering av balkonger og fasade, utskiftning av vinduer og balkongdører. Montering av luftventiler i alle oppholdsrom for bedring av inn klima.
2022: Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonskanaler. Vedlikehold av 58 seksjoner og hovedkanaler i garasje.
2021: Oppgradering ventilasjonsanlegg 2/2. Innregulering av 19 stigere for balansering av luftmengder.
2020: Oppgradering ventilasjonsanlegg 1/2. Nye avtrekksvifter med filterbokser, montering av hastighetsregulatorer og flytting av 2 vifte kabinetter.

Arbeidene er utført i regi av sameiet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0504	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Thomas Oftedahl Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	34		46		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Herslebs gate 9

Hjemmelshaver

Næss Thomas Oftedahl

Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.12.2025	Egenerklæringsskjema	Fremvist		Nei
Eier	15.12.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	
4	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thomas Oftedahl Næss

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Herslebs Gate 9

0561 Oslo

0301-229/34/0/46

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 3222250240 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Oslo Byggentreprenør (OBE)

Beskrivelse av arbeidet: Nye baderom, nye vannrør til bad og avløpsrør til kjøkken

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt var nytt i 2014.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannskade i utvendig og innvendig vegg i bodrom i Herslebs gate 09 og ut mot Herslebs gate 7.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nedrivning og gjenoppbygging av vannskadet murvegg.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Veggedyr i en annen seksjon i sameiet i 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble behandlet. Det ble gjort etterkontroll, og Nokas Skadedyrkontroll sjekket alle de omkringliggende seksjonene. Var ingen tegn til spredning.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

I august 2021 var det en lekkasje i kobbervannsledningen utenfor sameiets bygning. Det skyldtes sprukket stoppekran.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: TransGrav

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utbedret og installert ny stoppekran i hovedgate.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Norva24 Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør i hele sameiet.



2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Norva24 Gravco

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør i hele sameiet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Aktiv Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonskanaler i hele sameiet og hovedkanal i garasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Aktiv Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonskanaler i hele sameiet og hovedkanal i garasje.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ing. S. D. Baastad

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av ventilasjonsanlegg 2/2. Innregulering av 19 stigere for balansering av luftmengder.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ing. S. D. Baastad

Beskrivelse av arbeidet: Nye avtrekksvifter med filterbokser, montering av hastighetsregulatorer og flytting av 2 viftekanaler.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmvannsberedere og blandeventil i sameiet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Hafslund

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av elektrisk anlegg i alle seksjonene. Ble utført av Hafslund. Vet ikke hvilket år, men må ha vært før jeg overtok i 2016. Har etterspurt info fra styret.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: DVS Entreprenør.

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av balkonger og fasade, utskiftning av vinduer og balkongdører, oppretting av hageplattinger i 1. etasje. Montering av lufterventiler i alle oppholdsrom for bedring av inneklima.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

1 av 2 fryserer er defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

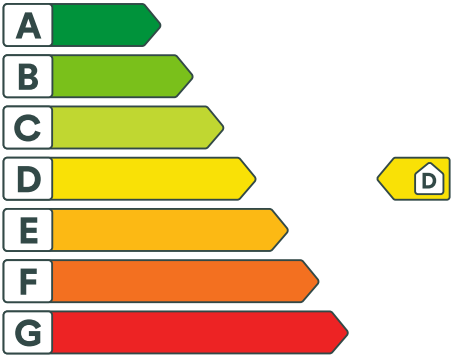
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Herslebs gate 9, 0561 OSLO	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288735
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81090289
Gårdsnummer 229	Bruksnummer 34
Seksjonsnummer 46	Bruksenhetsnummer H0504






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 1991	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
182,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 182,16 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 841 kWh
---	---



Herslebs gate 9, 0561 OSLO



Detaljering

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



Herslebs gate 9, 0561 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 tilsvarende 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 5: 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 6: 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. Kjøøl- 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

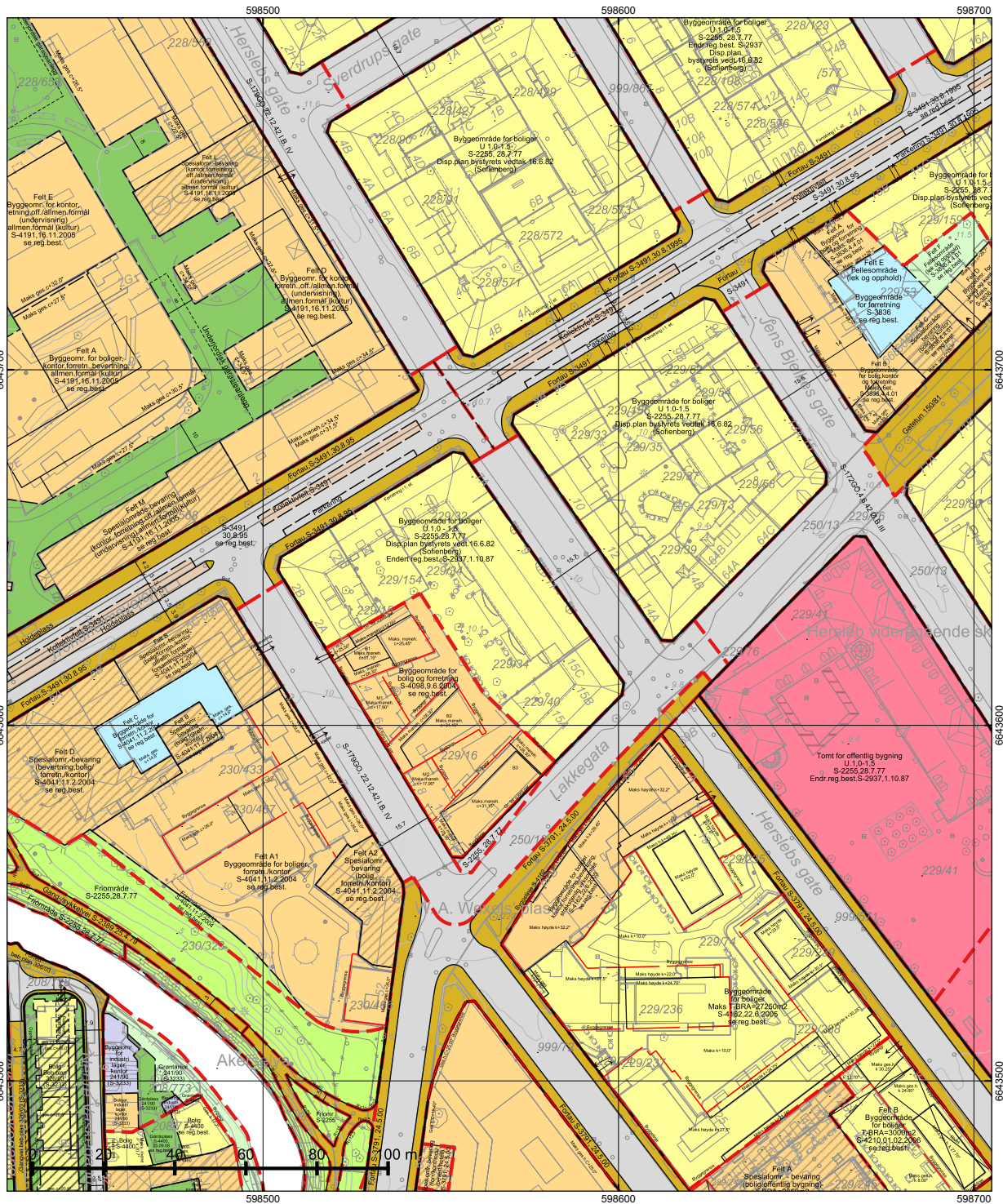


Spørsmål om energiattesten

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>

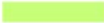
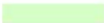

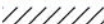
























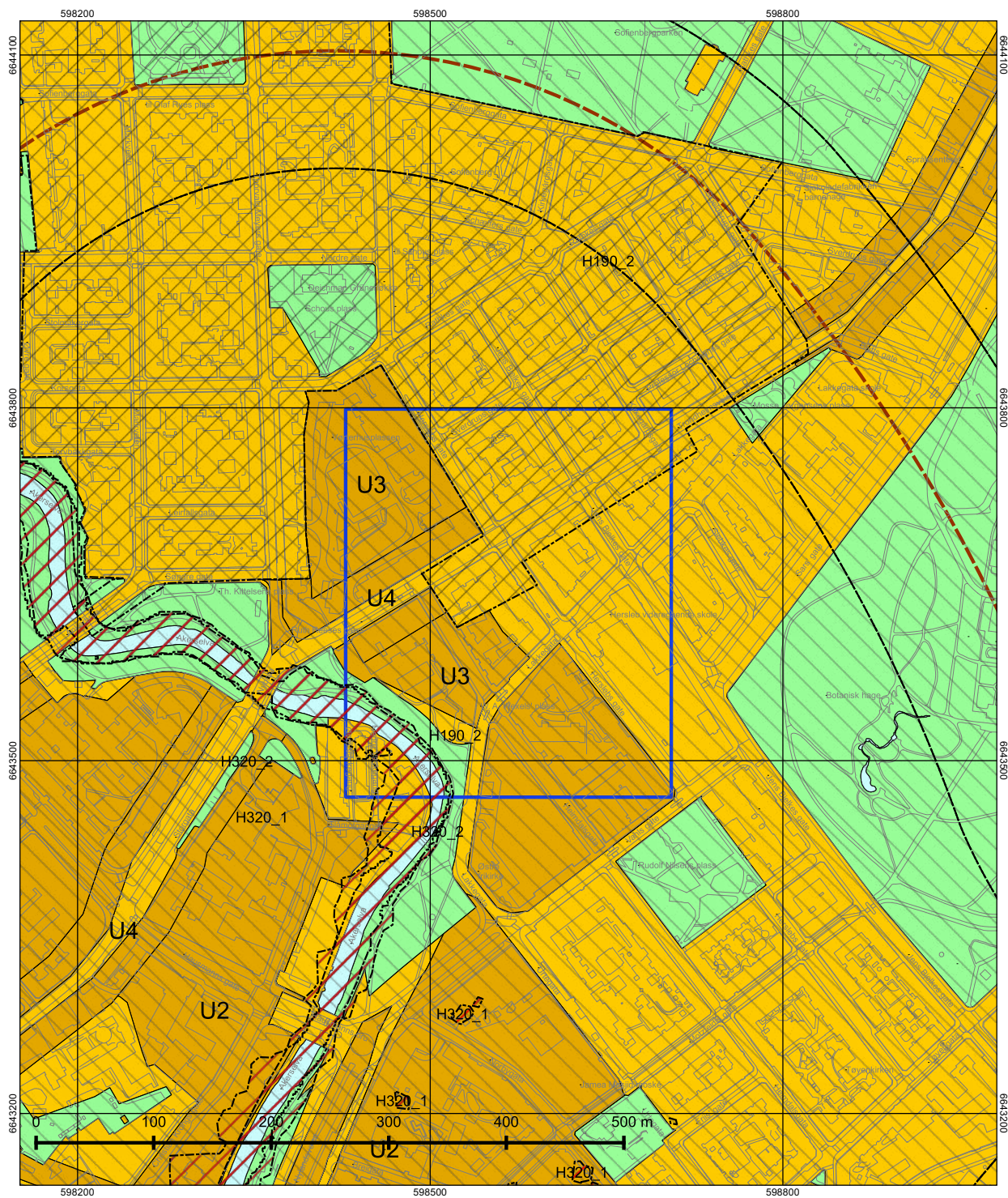
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikaltiv 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturnangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstillt for: . Kan ikke brukes til byggesyn.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 155829/ 86530260</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Herslebs gate 9</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 229/34</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	663 - Spesialområde bevaring industri
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygning som forutsettes revet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 13.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155829/86530260
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

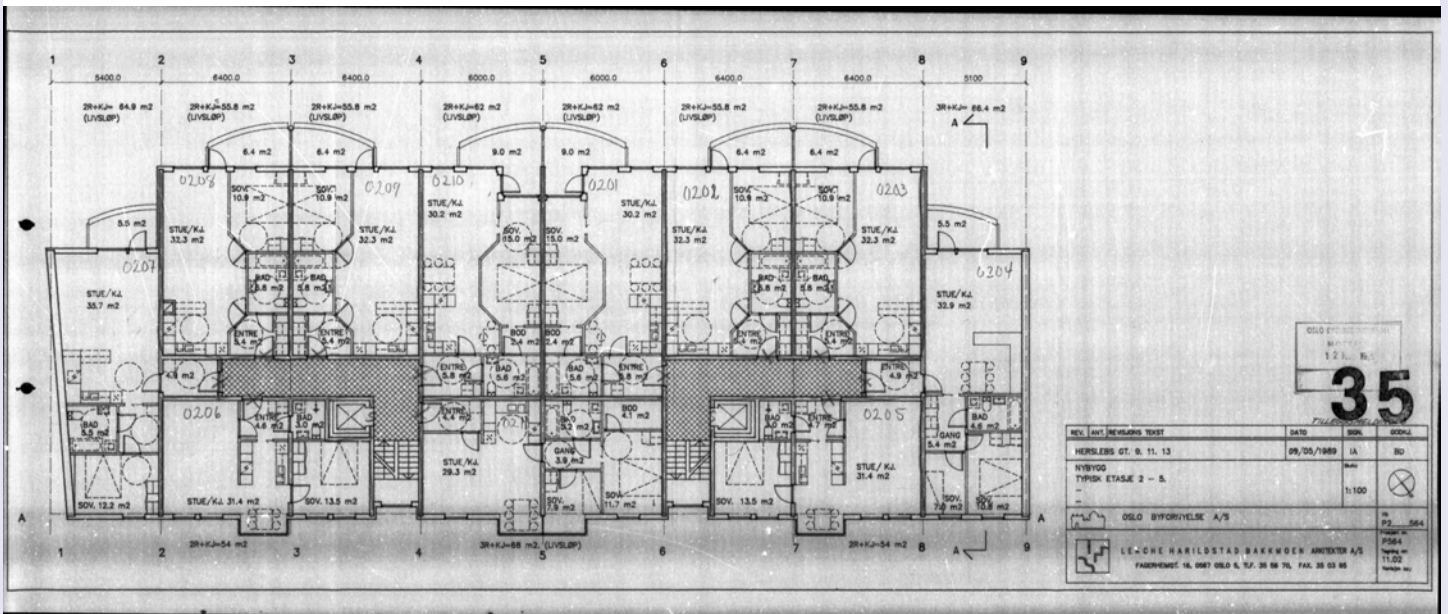
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



**EiendomsMegler 1 Østlandet**

E-post: meglerstotte.oslo@em1ostlandet.no

Solibo ASDronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no**Boligopplysninger for boligselskap:****Sameiet Herslebsgate 9-11****Megleropplysninger**

14.04.2026

Vi viser til forespørsel av 13.04.2026

Boligselskap: Sameiet Herslebsgate 9-11
Organisasjonsnr: 983744052
Gnr./bnr: 229 / 34
Eier(e): Thomas Oftedahl Næss

Seksjons-/andelsnr: 46
Adresse: Herslebs gate 9, 0561 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/herslebs9-11
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/herslebs9-11/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 85871853
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass i sameiet. Tinglyses på seksjon 1 (Se vedtekter).

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.84.93205	
Nominell rente (flyt):	6,65 %	
Innfrielsesår:	2044	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.04.2026:	kr	9 365 157
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Ja	

Lån II:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1213.07.99076	
Nominell rente (flyt):	7,10 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.04.2026:	kr	3 596 238
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Ja	

Seksjonens totale fellesgjeld:

kr 0

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.745,- pr. md.
Internett	kr 194,- pr. md.
Kabel TV	kr 390,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.329,- pr. md.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	53503	307632

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Herslebs gate 9-11
24. mars 2026



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Det vil også bli anledning til å delta digitalt. Den digitale delen av møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams: [Trykk her for å delta](#)

Dersom en deltaker møter digitalt med fullmakt fra en annen seksjonseier, må fullmakten **sendes skriftlig til styret og/eller Solibo før møtet.**

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Herslebs gate 9-11

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 24.03.2026
Tidspunkt: 17:00 – 19:00
Sted: Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

- 6.1 Felleskostnader for garasjen
- 6.2 Opprettelse av garasjesameie

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Maikki Fonneløp	På valg:	2027
Styremedlem	Ole Erik Jansen	På valg:	2026
Styremedlem	Per Arne Williksen	På valg:	2027
Varamedlem	Julie Huru	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 85871853

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har hatt en svært travel periode med både avsluttet rehabiliteringsprosjekt og gjennomføring av større vedlikeholdsoppgaver. Styret har i perioden mars 2025-mars 2026 hatt sju styremøter og ett julebord, i tillegg til å ha arrangert to dugnader i mai og oktober. Det har vært en vesentlig økning i antall henvendelser via kontaktskjemaet i portalen, bl.a. henvendelser om leie av parkeringsplass.

Fasaderehabiliteringen, utført av DVS Entreprenør med oppstart våren 2024, ble ferdigstilt i februar 2025. Sluttrapporten ble levert 03.02.25 og dannet grunnlag for fjorårets årsberetning. Økonomirapporten, som ble levert 03.03.25, viste at sameiets kostnader for entrepris og prosjektadministrasjon beløp seg til lavere enn det som var budsjettert. Låneopptaket ble inngått som et IN-lån for at eierne skal ha muligheten til å innfri sin del av fellesgjelden, normalt 1.3 og 1.9. hvert år.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Som oppfølging etter rehabiliteringen har styret avtalt en gjennomgang med DVS og USBL 8. mai 2026. Det forutsettes at det gis tilgang til leilighetene.

Sameiet har hatt utfordringer med gjentatt tagging og graffiti på fasaden og garasjeporten. Vi har tidligere hatt en avtale med Ren Service om påføring av antigraffitimiddele etter spyling, slik at vi unngår å måtte male overflatene hver gang. Vi vil jobbe videre med å finne et nytt graffiti fjerningsfirma via vårt vaktmesterselskap, og når ny avtale er på plass vil vi også male den nederste delen av fasaden ut mot gateplan på nytt.

I oktober utførte styret felles ventilasjonsrens og rørspyling i alle leilighetene og fellesarealene. Dette er en del av sameiets regelmessige vedlikeholdsplan og gjennomføres hvert tredje år. Vi fikk på plass ny serviceleverandør på heiskontroll i mai. Etter en anbudsrunde utført av Solibo, inngikk vi avtale med Lian Heis AS.

Sameiet har styrket brannvernet gjennom montering av nytt brannsløkkerutstyr i oppgangene, i garasjen og på loftet. Styret gikk til innkjøp av nye pulverapparater fra Firesafe med avtale om årlig kontroll av slokkerne i fellesarealet og femårskontroll for alle leilighetene (første kontroll i 2030). I oktober ble nye brannslukkere utlevert på hver dørmatte, og gamle slukkere ble innhentet til destruering. *NB! Vi minner om at apparatene tilhører leilighetene og skal følge seksjonene, ikke eierne. Det er **forbudt** å ta med pulverapparatene ved flytting.*

Den saken styret har arbeidet mye med, har vært oppfølging av nye felleskostnader for garasjen. Som vedtatt på årsmøtet i 2025 ble eierbrøkene for seksjonene justert 1. mai 2025 i henhold til det som er tinglyst som eierbrøk i grunnboka. Endringer i felleskostnadene for 20 eiere av parkeringsplasser ble ikke berørt. Høsten 2025 besluttet styret, i samråd med Solibo, å opprette et internt arbeidsutvalg bestående av ulike eiere med den hensikt å skulle bli enige om minst ett forslag som årsmøtet kan ta stilling til. Se innkomne forslag.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

DRIFTSINFO

Styret

Styret består av 3 personer, en styreleder og to styremedlemmer, i tillegg til ett varamedlem. Styret for 2025/2026 består av Maikki Fonnelop (leder), Per-Arne Williksen og Ole Erik Jansen. Varamedlem er Julie Huru.

Kontakt med styret

Styret kan kontaktes via hjemmesiden:

<https://home.solibo.no/beta/companies/herslebs9-11/contact> Det er viktig at eiere informerer styret om nye leieboere, og at nye beboere setter seg godt inn i regelverk, rutiner og individuelt vedlikeholdsansvar. Styret har en fysisk postkasse i Herslebs gate 11.

Beboerkommunikasjon

Styret bruker oppslagstavlen på Solibo for <https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/oppslagstavle> til beboerinformasjon. Sameiet forvalter også to lukkede grupper på Facebook for både eiere og leieboere («Sameiet Herslebs gate 9-11» og «Herslebsgate 9-11 garasje»). Disse gruppene skal ikke benyttes til kontakt med styret, men til nabovarsler og trivselsmeldinger. Styret vil kunne poste påminnelser om planlagt vedlikehold og dugnad til beboerne.

Utleie

Utleie skal alltid godkjennes av styret (vedtektsfestet §2-3). Info om nye leieboere og kopi av leiekontrakt med kontaktinformasjon og leieperiode, skal sendes til styret uoppfordret og i god tid før leieperiodens start, slik at leieboere kan registreres i portalen og slik motta beboerinformasjon. Selv om leieboere også kan motta oppslag og infoskriv, er det **alltid** seksjonseier som er ansvarlig for at alle leieboere (også korttidsleie som Airbnb) følger Husordensreglene.

Forvaltning

Vår forvaltningskonsulent er Terje Rindal i Solibo, e-post kundeservice@solibo.no, telefon 21 08 05 25. Alle henvendelser om fellesutgifter, IN-ordning (nedbetaling av fellesgjeld) og årsmøteinnkalling rettes til Solibo gjennom kontaktskjemaet. På hjemmesiden kan du også få kopi av husordensregler, vedtekter og fremleieskjemaer for utleie: <https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/praktisk-info/>

Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Rene Bygårder AS. Avtalen inkluderer inspeksjon, kontroll av branntavle og enkelt vedlikehold i fellesarealene og bakgården (lyspærer, dørpumper, rydding etc). Vår vaktmester er hos oss ukentlig på tirsdag og torsdag. Vår firmakontakt heter Ole Martin Lundsvoll og kan nås på epost: kontakt@renebygarder.no eller telefon 488 50 001.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene én gang i uken (tirsdag/ onsdag). Avtalen inkluderer inngangsparti, trappeopp ganger,



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

korridorer, heis og søppelrom (øvrige områder avtales separat). Gi styret beskjed om manglende renhold. Epost: kontakt@renetrapper.no

Heis

Lian Heis AS har vedlikehold og service på våre heiser (fra 1. juli 2025). Nødnummer ved heisstans: 23 22 33 22 (24 timer). Heisene har taleforbindelse til sentral. Ved misbruk av tjenesten vil faktura for utrykning videresendes.

Rørlegger

Styret har ingen fast serviceavtale, så alle rørleggertjenester avtales privat. Vaktmester kan bistå med formidling.

Fellesdugnad

Det gjennomføres felles dugnad vår og høst, vanligvis i mai og september. Styret er ansvarlig for å bestille iSekker, og beboere kan som hovedregel få kaste eget avfall. Det er obligatorisk å delta. Vennligst ikke plasser møbler og avfall i fellesarealene eller ute på gateplan, men oppbevar det midlertidig i privat bod frem til dugnaden. Styret kan gi dispensasjon for kortvarig oppbevaring i fellesarealene på forespørsel. Vi gjennomfører sykkelopprydning etter behov.

Grilling på balkonger

På balkong skal man aldri bruke kullgrill på grunn av stor fare for brannspredning. Elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer fordi man i større grad kan kontrollere varmen. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Det forutsettes også at balkongen har god utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker). Hold grillen under oppsikt hele tiden mens den er varm. Pass på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer. Grill skal aldri benyttes innendørs fordi helseskadelige stoffer kan spre seg gjennom ventilasjonskanalene til leiligheter på samme rørstamme.

Garasje

Bygg & Energi Systemer A/S (BES) har årskontroll og service på garasjeporten, telefon 22 86 59 99. Porten åpnes via et GSM-system der kun godkjente brukere av garasjen har adgang. Eierne må selv kontakte styret for å legge til medbrukere og leietakere i systemet. Bildekk, sykler eller annet løseøre må ikke oppbevares i garasjen. Bildekk kan oppbevares kostnadsfritt på eget ansvar i de gamle heismaskinrommene. Styret iverksetter garasjevask ved behov, vanligvis en gang i året.

Parkering

Sameiet disponerer 20 parkeringsplasser i garasjen som eies privat av sameiere. Beboere som ønsker plass, kan henvende seg privat til disse eierne med egen annonsering i Facebook-gruppene. Styret skal til enhver tid ha beskjed om nye utleieforhold med kontaktinformasjon på leietaker. Det eksisterer ingen forkjøpsrett, men det ble vedtatt på årsmøtet i 2016 at sameiet ønsker muligheten til å vurdere kjøp av parkeringsplasser når disse selges separat og at interesserte

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

sameiere kan bli tilbudt å kjøpe plasser først. Hensikten er å beholde flest mulige plasser internt for å ha kontroll på utleie og hvem som har adgang til bygget. Kontakt styret dersom du vurderer å selge din plass.

Sameiet eier for tiden parkeringsplass nr. 9 som forvaltes av styret og kan leies ut til beboere og eksterne med tilknytning til disse. Kontakt styret via portalen dersom du ønsker å leie. Utleieprisen er kr. 200,- per dag inkl. administrasjon.

Elbil

Ved ønske om ladestasjon for elbil, kontakt styreleder via hjemmesiden. Sameiet har en etableringskostnad på kr. 5000 pr plass for å dekke kostnadene til separat sikringsskap. Dette kommer i tillegg til prisen for selve ladestasjonen, som koster kr 21.250 inkl. mva (pris i 2025). Bestilling og montering gjøres av HI Elektro ved Ole Marius Ihlebæk (marius@h-i.no, 90 94 31 31). Strømforbruk til elbil blir utregnet etterskuddsvis årlig og deretter fakturert av Solibo.

Bakgård

Sameiet har ingen fast gartner, men styret bestiller vedlikeholdstjenester for bakgården via vårt vaktmesterselskap. Hundelufting er tillatt, men eierne må sørge for å fjerne ekskrementer.

Sameiets felles bakgårdsprosjekt med plante-, urte- og grønnsakskasser kalles Herslebs Hage. Styret dekker utgifter til drift og vedlikehold, mens beboere bidrar til vanning og hagestell på frivillig basis. Kontaktperson for Herslebs Hage er Ole Erik Jansen, seksjon 6 i H11. Frivillige som ønsker å engasjere seg kan vise interesse ved å bli med i hagegruppa: <https://www.facebook.com/groups/447519056280595>

Låsesmed

Lås og Nøkkel AS er vår servicekontakt på dørlåser. Ved feil på låssylindre kan de kontaktes på tel. 22 60 60 60 eller post@lasesmed.no. Nye sylindernøkler til fellesdørene og elektroniske brikker til utgangsdørene bestilles hos styret, som videreformidler bestillingen til Lås og Nøkkel. Er brikken mistet må den sperres for adgang, så gi beskjed om dette ved bestilling. Produksjon og frakt bekostes av sameier. En ny brikke koster 420 kr, en ny systemnøkkel koster 580 kr inkl. mva (pris i 2025). Bruk kontaktskjema for bestilling av nøkler/brikker: <https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/kontakt>

Postkasseskilt

Alle postkassene skal ha like skilt innenfor tilpasset område. Det er ikke tillatt med hjemmelagde skilt eller klistrelapper (se Husordensreglene §17). Skilt til postkasse (merke: Robust) bestilles hos Stansefabrikken via deres nettside: <https://www.stansefabrikken.no/contactus> Seksjonseier eller leietager må selv bestille skilt, og utgiftene belastes seksjonseier i sin helhet.

Baderom

Oslo Byggentreprenør (OBE) utførte rør- og baderomsrehabilitering i 2014. OBE kan kontaktes ved lekkasjer eller feil på vannrør eller innredning, men eventuelle utbedringer må den enkelte dekke selv (reklamasjonsfristen gikk ut januar 2020).



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

OBE anbefaler at slukene renses manuelt 3-4 ganger pr år. Vannlåsen i dusjavløpet har et håndtak som enkelt kan løftes rett opp. Hår og annet som tetter sluket fjernes for hånd. Vær nøye med:

1. At vannlåsen settes ordentlig ned igjen. Man kjenner at gummipakningen tetter mot sluket. Blir ikke vannlåsen klemt godt nok ned, kan det komme lukt fra avløpet opp.
2. At ikke jordledning til slukristen blir dratt av når man trekker ut vannlåsen.

Kjøkken

Olje, fett, kjemikalier, matrester o.l. skal ikke helles i kjøkkenvasken. Ved treg vannavrenning, bruk Mudin avløpsåpner (ikke Plumbo). Er sluket fortsatt helt tett kan det tyde på blokkering som må fjernes ved høytrykksspyling. Kontakt styret raskt for å unngå vannlekkasje ved tilbakeslag fra avløpsstammen. Styret iverksetter felles spyling av alle rørstammer hvert tredje år eller ved behov.

Rensing av sluk: Det sitter vannlåser under kjøkkenkummene. Disse kan enkelt skrur fra hverandre/demonteres uten bruk av verktøy. Dersom kjøkkenavløpet går tett, anbefaler OBE å demontere vannlåsen og rense den fremfor bruk av kjemikalier.

Ikke trekk ut kontakten til lekkasjesensoren som sitter under kjøkkenvasken! Dersom denne piper, betyr det at sensoren er i kontakt med vann, og dette må du undersøke. Sørg for at området er helt tørt før du setter i kontakten tilbake.

Porttelefon

Firesafe har vedlikehold på porttelefonen og kan kontaktes på telefon 64 84 63 84. Ved mangler som skyldes feil bruk og/eller hærverk må seksjonseier selv dekke kostnadene til utbedring. Navnelisten til porttelefonanlegget oppdateres manuelt av styret, husk å gi beskjed i portalen om endringer.

Brannsikringsutstyr

Firesafe har service på seriekoblet brannvarslingsanlegg, og kan kontaktes på telefon 22722020. Kontroll og test av anlegget skjer én gang i året, og alle beboere plikter å gi tilgang til sin seksjon for kontroll. **Detektorer i leilighetene må ikke tildekkes, flyttes på eller demonteres.** Det skal heller ikke skiftes batteri. Utgifter i forbindelse med utløsning av alarmer som følge av feil eller uvetting bruk av alarmsentral og/eller detektorer dekkes av seksjonseier uten unntak. Anlegget er ikke koblet opp mot offentlig brannsentral, så beboere må selv ringe Brannvesenet (110) for utrykning.

Alle beboere plikter å sette seg inn i riktig bruk av brannsentralen slik at falske alarmer kan reduseres, i tillegg til å vite hvordan alarmer stoppes og anlegget tilbakestilles. Skriftlig manual finnes i vegghyllen ved siden av hovedsentralen i H11. Ved utløsning av alarmer må årsaken kartlegges umiddelbart før anlegget tilbakestilles.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hvis hovedsentralen viser feil eller avvik, må den aktuelle detektoren og området rundt sjekkes nøye før anlegget tilbakestilles. Er feilen registrert på en detektor som befinner seg inne i en leilighet, må styret kontaktes. Firesafe kan gjerne ringes for fjernguiding av anlegget, men det bør avtales på forhånd. Styret skal som hovedregel alltid godkjenne serviceutrykninger.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Nye brannslukkere ble utlevert til alle leilighetene oktober 2025. Firesafe vil kontrollere de private brannslukkerne hvert femte år, men beboerne må sørge for internkontroll hver tredje måned. Slukkeren bør også snus hvert år. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Ventilasjon

Leilighetene er koblet til et mekanisk avtrekkssystem med felles avtrekksvifter. Disse sørger for utsuging av luft (50 m³ per ventil), men ikke tilførsel av ny luft. For å sørge for god sirkulasjon må lufteventiler på kjøkken/bad og i stue/soveromsvegg alltid holdes åpnes, også om vinteren. Tette ventiler gir dårlig innelima og høy luftfuktighet, i verste fall oppstår mugg og råteskader. Beboerne må selv sørge for å rengjøre ventilåpningene så langt inn de kommer. Styret gjennomfører felles kanalrens hvert tredje år. Neste planlagte rens: Oktober 2028.

Det er **ikke tillatt** å koble motordrevne kjøkkenvifter direkte på luftekanalen eller styre luftopptaksretningen med f.eks. et rør som er påsatt ventilen eller manipulerer luften mot ventilen. Dette forstyrrer innelimaet, skaper ubalanse og forårsaker dårligere luft i andre leiligheter. Seksjonseiere med feilmontert utstyr vil få pålegg om å fjerne dette for egen regning og installere ventilator med innebygget motor og kullfilter (naturlig avtrekk slik at luften blåses tilbake ut i rommet). I tillegg kan seksjonseier få en bot på kr. 2000,- (fastsatt i 2017) for å ha forårsaket merkostnader til service og konsekvenser for innelimaet til andre seksjoner. Ing. S. D. Baastad AS har vedlikehold på fellesanlegget, og de kan også kontaktes ved spørsmål om avvik og godkjent utstyr, samt levering og montering av ventilatorer i kjøkkenoverskap. Kontaktinfo: svein-rune@baastad.no, tel. 489 99 891. Konsulenttjenester og befaring pga. avvik må den enkelte bekoste selv.

Vær ekstra oppmerksom ved oppussing av kjøkken eller installering av ny kjøkkenvifte. Innleide håndverkere er ikke kjent med regelverket for ventilasjonssystemer. Kontakt styret dersom du er i tvil.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85871853. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten skal seksjonseier begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Nye skader skal meldes til styret gjennom portalen <https://home.solibo.no/hp/herslebs9-11/kontakt> eller kontakt styreleder direkte (mobil 99001013) dersom det haster. Det er viktig å informere om skadedato (eller når skaden ble oppdaget), skadeårsak og omfang, samt navn og tel.nr. til eiere av de berørte leilighetene. Styret viderefremidler henvendelsen til Gjensidige, som vurderer skadeomfanget og dekningsgrad, og bestiller utbedringsarbeid.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet har skadedyrforsikring via Norsk Hussopp Forsikring. Alle skader innmeldes via www.hussoppen.no (telefon 22 28 31 50, man-fre kl. 08.00–16.00). Kontakt alltid styret ved oppdagelse av veggdyr, stokkmaur, skjeggkre, mus/rotter. I samråd med forsikringsselskap vil vi iverksette befarings- og behandling.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Elektrisitet og nettleie

Sameiet har en kraftavtale med Norgespris (nytt fra 03.11.25). Nettleien blir levert av Hafslund gjennom automatiske, fjernavleste strømmålere. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å tegne individuelt abonnement med strømliverandør, og til å avslutte det ved fraflytting. Målerne kan besiktes i el. rommet, som er i trappehuset til oppgang 11 nede i garasjen. Nøkkel til rommet henger ved siden av døren.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Fibernet/bredbånd

Sameiet har avtale med GlobalConnect (tidligere Lynet) om fiberbredbånd. Kollektivavtalen inkluderer 100/100 mbps og leveres til alle seksjonene for kr. 194,- per måned (ny pris fra 01.08.25) som faktureres over fellesutgiftene etter eierbrøk. Ønskes det høyere hastighet på linjen må dette bestilles privat. GlobalConnect kan kontaktes på tel. 38 99 01 00 eller på <https://globalconnect.no/kundeservice/>

Det er den enkelte seksjonseiers valg å kunne velge en annen bredbåndsliverandør, men alle seksjonene har automatisk tilgang til fiber og er



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

med på å betale for at sameiet skal ha den kollektive avtalen. Avtaleperioden fornyes hvert tredje år, sist i august 2023. Vår kundekontakt er Stig Linnes, tel. 489 51 432.

Har du svak eller ustabil nettforbindelse kan det skyldes din trådløse ruter. Treg forbindelse er ofte relatert til ruterens kapasitet. Du kan teste hastigheten din på www.nettfart.no. Hvis vegguttaket ditt er i gangen kan det erfaringsmessig gi dårligere nettverkssignal i andre rom på grunn av murveggene. Kontakt GlobalConnect for individuell feilsøking eller flytting av uttaket.

Kabel-TV

RiksTV er sameiets leverandør av kabel-TV over fibernett (GlobalConnect). Den kollektive avtalen gir deg tilgang til Rikspakken Basis (grunnpakke inkl. HBO, Paramount+, ViaSport, Eurosport og TV2 Sport) for kr. 390,- per måned (faktureres individuelt over fellesutgiftene). Den enkelte beboer kan utvide med inntil 3 programkort og mottakere. RiksTV fakturerer eier direkte for ekstra programkort og eventuelt ekstra mottaker. For spørsmål om TV-tilbudet, ta kontakt med RiksTV Fiber Kundeservice på tel. 21 02 27 13 eller post@rikstv.no.

Det er seksjonseier som er registrert som bruker av abonnement/utstyr, men eventuelle leieboere vil være registrert som tilleggsbruker/mottaker. En seksjonseier som har forpliktet seg til avtalen kan ikke individuelt si opp sitt abonnement i løpet av avtaleperioden, som fornyes høsten 2026 for to nye år.

Vedlikehold etter fasaderehabiliteringen i 2024

Dette er informasjon om vedlikehold av vinduer/hengsler/glideskinner, lufteventiler, balkongskiller og balkonggulv.

Hengsler og glideskinner på vinduer og balkongdører bør rengjøres minst to ganger i året, f.eks. vår og høst, men oftere hvis de er utsatt for mye støv. Hengsler må smøres med olje, WD40. Glideskinner smøres med f.eks. Kroon Oil hvit vaseline. Det er viktig at vaselinen er **syrefri**.

Vinduer i oppgangene på fellesareal kan smøres på vår- og høstdugnadene.

De utvendige **stålbeslagene** rundt vinduene må vaskes et par ganger pr år. Bruk mildt såpevann, og skyll av med rent vann.

Husk at **lufteventilene** alltid skal stå åpne slik at vi ikke får problemer med kondens og fuktskader. De skal ikke lukkes eller stenges på annet vis.

Skilleveggene på balkongene bør også vaskes et par ganger i året, spesielt viktig ettersom vi utsettes for mye svevestøv. Bruk mildt såpevann, og skyll av med rent vann. Sjekk etter eventuelle skader i skilleveggene/beslagene og endene på platene. Det er viktig at de ikke er ødelagte/rustet slik at det kan oppstå skader inne i skilleveggene.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Balkonggulv skal feies eller støvsuges før det vaskes med nøytralt vaskemiddel, StoDiver IF er anbefalt. Bruk en myk børste eller svamp, og la virke 5-10 minutter. Skyll deretter med rent vann og la det tørke før bruk. Det skal ikke brukes noen som helst skarpt på gulvene, som sparkelspade, kniv eller lignende. Det kan ikke legges fliser på balkonggulvene.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet

År	Gjennomførte tiltak	Tilleggsopplysninger
2025 – 2025	Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonskanaler.	Vedlikehold av 58 seksjoner og hovedkanaler i garasje
2024 – 2025	Rehabilitering av balkonger og fasade, utskiftning av vinduer og balkongdører, oppretting av hageplattinger i 1. etasje	Montering av lufteventiler i alle oppholdsrom for bedring av inneklime
2021 – 2022	Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonskanaler.	Vedlikehold av 58 seksjoner og hovedkanaler i garasje
2021 – 2021	Ny stoppekran i hovedgate	Lekkasje i utvendig kobbervannledning
2021 – 2021	Ny infrastruktur for elbil-lading i garasje	Overgang fra Salto til Zaptec-system
2021 – 2021	Ny hageparsell med grønnsaker og urter	Beboerinitiativ til urbant landbruk
2021 – 2021	Oppgradering ventilasjonsanlegg 2:2	Innregulering av 19 stigere for balansering av luftmengder
2020 – 2020	Oppgradering ventilasjonsanlegg 1:2	Nye avtrekksvifter med filterbokser, montering av hastighetsregulatorer og flytting av 2 viftekabinetter
2019 – 2019	Oppgradering av overvåkningskameraer	Ny programvare (klient) og maskinvare (PC og skjerm). Bredbåndslinjen overført fra Get til Lynet
2018 – 2018	Sikkerhetsskinner til inngangsdører	Hoveddører H09-H11 ut mot gate
2018 – 2018	Ny garasjeport med GSM-løsning	
2017 – 2017	Nye varmtvannsberedere og blandeventil	
2017 – 2017	Nedrivning og gjenoppbygging av vannskadet murvegg	Utvendig og innvendig vegg i bodrom H09 og ut mot Herslebs gate 7
2017 – 2017	Nytt elektronisk låssystem	Inngangsdører mot gate/bakgård
2016 – 2016	Nye stakeluker til rørspyling	Hovedavløp kjeller + avløpsrør loft
2016 – 2016	Ny strømsentral for Salto elbil-ladestasjoner i garasjen	
2016 – 2016	Oppussing av inngangsparti, trappeløp og korridorer. Montering av nye postkasser	Nytt gulvbelegg i alle oppganger, maling av vegger/tak, leilighetsdører, utgangsdører og vinduslister
2015 – 2015	Montering av reguleringsspjeld og luftbalansering av stigerkanalene	Ventilasjonsanlegget i H09 og H11
2014 – 2014	Nye badrom, nye vannrør til bad og avløpsrør til kjøkken	
2013 – 2013	Ny motor/ur i ventilasjonsanlegget	

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2013 – 2013	Nytt callinganlegg og brannvarslingsanlegg	Varmedetektorer i leiligheter og fellesareal
2013 – 2013	Nye rørtraseer til hovedavløpsrør	Garasjekjeller og berederrom
2013 – 2013	Nye heiser fra Schindler Stahl	
2010 – 2010	Nye inngangsdører og låser	
2008 – 2008	Rep av vifter i ventilasjonsanlegget	
2008 – 2008	Ny garasjeport og pumper til ytterdørene	
2008 – 2008	Ny blandeventil til varmtvannsbereder	
2008 – 2008	Utbedring av defekt brannvarslingssentral	
2008 – 2008	Utbedring av takkonstruksjon/ skråtakvindu	
2008 – 2009	Utbedring av bakgården	
2007 – 2007	Installasjon av videoovervåking	Vedtektsfestet
2005 – 2005	Skiftet lysarmatur i garasjen	
2005 – 2005	Bytte av defekte brannmeldere	
2004 – 2004	Oppussing inngangsparti og trappeoppganger	Reparasjon av ventilasjonsanlegget.
2001 – 2001	Rehabilitering av fasadene	

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Herslebsgate 9-11

Orgnr: 983 744 052

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	3 526 124	1 479 191
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 210 732	-7 822 147
Kjøp av parkeringsplass	0	558 271
Endring IN-lån fordring	1 098 550	1 598 952
Avdrag lån	3 276 630	8 042 785
Opptak lån	0	16 871 184
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-967 348	2 046 933
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 558 777	3 526 124
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 855 355	3 816 628
Kortsiktig gjeld	296 579	290 504
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 558 777	3 526 124

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligsekskapets verdier

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	2	3 676 281	3 514 314	5 358 464	4 215 960
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 967 478	4 600 530	18 000	26 520
SUM DRIFTSINTEKTER		5 643 759	8 114 844	5 376 464	4 242 480
Personalkostnader	4	38 456	28 200	28 200	35 300
Styrehonorar	5	272 735	200 000	200 000	250 000
Forsikring		270 705	229 092	252 000	297 800
Forretningsførsel		91 697	88 596	91 700	95 900
Revisjon		7 760	11 288	9 200	10 487
Kommunale avgifter		713 355	656 349	764 600	731 135
Energi/fyring		264 745	243 328	245 000	215 000
Kabel-TV/internett		195 072	175 537	178 600	216 852
Vedlikehold	6	1 504 408	13 530 447	216 845	104 000
Vaktmestertjenester		67 080	49 559	50 400	51 000
Renhold		110 903	120 512	108 300	115 400
Andre driftskostnader	7	229 512	173 071	101 000	155 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 766 427	15 505 979	2 245 845	2 278 574
DRIFTSRESULTAT		1 877 332	-7 391 135	3 130 619	1 963 906
Finansinntekter		90 332	281 756	15 000	0
Finanskostnader		756 932	712 768	1 266 004	922 560
RESULTAT FINANSPOSTER		666 600	431 012	1 251 004	922 560
Resultat		1 210 732	-7 822 147	1 879 615	1 041 346
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	1 210 732	-7 822 147		
SUM DISPONERING		1 210 732	-7 822 147		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Garasjer		558 271	558 271
IN-lån 12130 07 99076		3 785 004	4 883 554
SUM ANLEGGSMIDLER		4 343 274	5 441 824
Kundefordringer		75 853	198 530
Forskuddsbetalte kostnader	9	120 295	100 475
Bankinnskudd		2 659 207	3 517 622
SUM OMLØPSMIDLER		2 855 355	3 816 628
SUM EIENDELER		7 198 630	9 258 452
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	8	-6 939 502	-8 150 234
SUM EGENKAPITAL		-6 939 502	-8 150 234
GJELD			
Annen langsiktig gjeld	10	13 841 553	17 118 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 841 553	17 118 183
Leverandørgjeld		151 968	121 808
Påløpt rente		126 066	168 695
Annen påløpt kostnad		18 545	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 579	290 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 198 630	9 258 452

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	2 391 872
Kabel-TV/Internett	183 492
Kapitalkostnader 1	1 030 897
Garasjer	70 020
Sum innkrevde felleskostnader	3 676 281

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	16 805
Utleie parkerings-/garasjeplass	2 400
Innbetaling på IN-avtale	1 899 030
Annen inntekt	48 176
Sum annen driftsrelatert inntekt	1 966 411

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER**

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 38 456.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 272 735.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	1 069 262
Vedlikehold elektro	6 202
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 392
Drift/vedlikehold heis	18 633
Vedlikehold brannsikring	116 911
Vedlikehold parkering/garasje	13 000
Serviceavtale VVS	204 666
Serviceavtale heis	52 682
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 447
Dører og porter	16 214
Sum vedlikehold	1 504 408

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 390
Containerleie	22 716
Leie datasystemer	1 800
Driftsmaterialer	11 573
Lyspærer og sikringer	1 827
Nøkler og låser	26 955
Egenandeler forsikring	6 000
Kostnader dugnad	6 787
Juridisk bistand	38 845
Annen fremmed tjeneste	17 580
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 094
Velferdskostnader	13 847
Annen kostnad	2 221
Sum andre driftskostnader	167 631

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	-8 150 234
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0
Overført til/fra egenkapital	1 210 732
Opptjent egenkapital 31.12	-6 939 502

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	83 003
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	37 178
Andre forskuddsbetalte kostnader	114
Sum forskuddsbetalte kostnader	120 295

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB	DNB
Lånenummer	1213.07.99076	1636.84.93205
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2015	2024
Løpetid	19	20
Innfrielseår	2034	2044
Rentesats (nominell)	7,60 %	7,15 %
Opprinnelig lånebeløp	15 962 500	16 871 184
Lånesaldo 01.01	4 983 759	12 134 424
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	1 099 817	2 176 813
Lånesaldo 31.12	3 883 942	9 957 611



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget:

I 2025-2026 har et arbeidsutvalg bestående av Per Arne Williksen, Julie Huru, Victor Panzer Iversen, Gunlaug Egeland og Marius Tannum arbeidet med forslag til nye felleskostnader. De har arbeidet til sammen i 41 timer for 500 kr/time.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget: kr. 20.500,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av ett styremedlem

Victor Panzer Iversen stiller til valg som styremedlem for to år

5.3 Valg av ett varamedlem

Ingen har forhåndsmeldt sitt kandidatur



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Felleskostnader for garasjen

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Årsmøtet skal stemme over nye felleskostnader for garasjen.

Dagens nivå har ikke vært hevet siden det ble utregnet for ca. 13 år siden, annet enn med 1/59 andel når de totale felleskostnadene har økt som følge av årlig konsumprisindeks (vedtatt to ganger). Fellesutgifter for seksjonene er fordelt etter eierbrøk slik det står fastsatt i vedtektene.

Dagens nivå, kr. 292,- per måned. Basert på reelle kostnader til garasjen, samt en andel av utgifter til vaktmester, heis, energibruk og renhold. Dette skal ikke stemmes over, men tas med for info.

Forslag A

Arbeidsutvalgets forslag, kr. 329,- per måned.

Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen. I tillegg 10% av styrehonorar og arbeidsgiveravgift, 1/59 andel av juridisk bistand og graffiti fjerning, samt andel til drift av datasystemer og forretningsførsel.

Forslag B

Styrets forslag, kr. 642,- per måned.

Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen I tillegg en andel av utgiftene til styrearbeid, forretningsførsel, vaktmester, heis og energibruk (16,16%). Andre kostnader får en marginal andel, men ikke null. Kostnader som er holdt utenfor er bygningsforsikring, kommunale avgifter, juridisk bistand, dugnad, renhold, hage, brannsikring, TV/internett og velferd.

Forslag C

Fordeling etter eierbrøk, kr. 815,- per måned.

Vedtektene henviser til eierbrøken for fastsettelse av fellesutgifter. Garasjen utgjør 16,16% av byggets areal. Summen på kr. 815,- per måned er basert på regnskapet i 2025 (uten kapitalkostnader).

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag C vil være det mest rettferdige for sameiet, da fordelingsnøkkelen vil følge eierbrøken slik den allerede gjør for seksjonene. Styret mener likevel at det er urimelig å pålegge garasjeeierne 1/59 andel av kostnader som helt klart faller utenfor deres bruk og påvirkning. Vi mener at fellesutgifter skal speile det som er reelt etter faktisk bruk, samtidig som garasjen utgjør en del av bygningsmassen og garasjeeierne derfor vil ha interesse av at forsvarlig drift og vedlikehold sørger for et godt verdigrunnlag.

Vi anbefaler årsmøtet å stemme for enten forslag B eller C.

6.2 Opprettelse av garasjesameie

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag parkeringsplasser organisert som et tingsrettslig sameie uten egen organisering, vedtekter eller formell struktur. Dette innebærer blant annet at garasjeplassenes eiere i praksis ikke har et eget organ for å fatte beslutninger om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling knyttet til garasjeanlegget.

En juridisk vurdering av situasjonen viser at en slik organisering kan skape uklarheter, blant annet når det gjelder beslutninger og representasjon i sameiets årsmøte.

Styret mener det vil være hensiktsmessig å organisere garasjeplassenes eiere i et eget garasjesameie.

En slik organisering vil blant annet kunne bidra til:

1. Tydeligere beslutningsstruktur

Garasjeeierne får et eget forum for å behandle saker som gjelder garasjeanlegget, som drift, vedlikehold og eventuelle investeringer.

2. Klarere representasjon i sameiet

Et organisert garasjesameie kan velge representanter og avklare hvordan garasjeseksjonen skal stemme i saker som behandles i sameiets årsmøte.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. Mer forutsigbar håndtering av fremtidige saker

Ved å etablere vedtekter og en organisasjonsstruktur blir det enklere å håndtere fremtidige spørsmål knyttet til garasjeanlegget.

Styret mener derfor at opprettelse av et garasjesameie vil være en hensiktsmessig organisering av parkeringsplassene fremover. Styret har en kandidat til verv som styreleder, men dette forutsetter at en kandidat til melder seg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å arbeide videre med etableringen av garasjesameiet, herunder utarbeidelse av nødvendige vedtekter og organisering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HERSLEBS GATE 9-11

Møtedato: tirsdag, 24. mars 2026
Møtetidspunkt: Klokken 17:00
Møtested: Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16 og
Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Dinogen Uruthiran foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 18 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 250 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget:

I 2025-2026 har et arbeidsutvalg bestående av Per Arne Williksen, Julie Huru, Victor Panzer Iversen, Gunlaug Egeland og Marius Tannum arbeidet med forslag til nye felleskostnader. De har arbeidet til sammen i 41 timer for 500 kr/time.

Godtgjørelse til arbeidsutvalget: kr. 20.500,-

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Victor Panzer Iversen ble valgt som styremedlem for 2 år.

5.2. Valg av varamedlemmer

Amy Laraine Tannum ble valgt som varamedlem for 2 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Maikki Fonnøløp	På valg: 2027
Styremedlem:	Ole Erik Jansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Victor Panzer Iversen	På valg: 2028
Varamedlem:	Amy Laraine Tannum	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Felleskostnader for garasjen

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Årsmøtet skal stemme over nye felleskostnader for garasjen.

Dagens nivå har ikke vært hevet siden det ble utregnet for ca. 13 år siden, annet enn med 1/59 andel når de totale felleskostnadene har økt som følge av årlig konsumprisindeks (vedtatt to ganger). Fellesutgifter for seksjonene er fordelt etter eierbrøk slik det står fastsatt i vedtektene.

Dagens nivå, kr. 292,- per måned. Basert på reelle kostnader til garasjen, samt en andel av utgifter til vaktmester, heis, energibruk og renhold. Dette skal ikke stemmes over, men tas med for info.

Forslag A

Arbeidsutvalgets forslag, kr. 329,- per måned.

Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen. I tillegg 10% av styrehonorar og arbeidsgiveravgift, 1/59 andel av juridisk bistand og graffiti fjerning, samt andel til drift av datasystemer og forretningsførsel.

Forslag B

Styrets forslag, kr. 642,- per måned.

Vil basere seg på dagens reelle kostnader til garasjen I tillegg en andel av utgiftene til styrearbeid, forretningsførsel, vaktmester, heis og energibruk (16,16%). Andre kostnader får en marginal andel, men ikke null. Kostnader som er holdt utenfor er bygningsforsikring, kommunale avgifter, juridisk bistand, dugnad, renhold, hage, brannsikring, TV/internett og velferd.

Forslag C

Fordeling etter eierbrøk, kr. 815,- per måned.

Vedtektene henviser til eierbrøken for fastsettelse av fellesutgifter. Garasjen utgjør 16,16% av byggets areal. Summen på kr. 815,- per måned er basert på regnskapet i 2025 (uten kapitalkostnader).

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag C vil være det mest rettferdige for sameiet, da fordelingsnøkkelen vil følge eierbrøken slik den allerede gjør for seksjonene. Styret mener likevel at det er urimelig å pålegge garasjeeierne 1/59 andel av kostnader som helt klart faller utenfor deres bruk og påvirkning. Vi mener at fellesutgifter skal speile det som er reelt etter faktisk bruk, samtidig som garasjen utgjør en del av bygningsmassen og garasjeeierne derfor vil ha interesse av at forsvarlig drift og vedlikehold sørger for et godt verdigrunnlag.

Vi anbefaler årsmøtet å stemme for enten forslag B eller C.

Benkeforslag:

Det stemmes ikke i dag. Det vil bli holdt skriftlig avstemming innen slutten av april. Styret sender ut grunnlaget/fordelingsnøkkelen som ligger bak forslag A og forslag B. Seksjonseiere får da et bedre grunnlag til å gå til avstemning på.

Vedtak:

Benkeforslag er vedtatt med 11 stemmer.

6.2 Opprettelse av garasjesameie

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Sameiet har i dag parkeringsplasser organisert som et tingsrettslig sameie uten egen organisering, vedtekter eller formell struktur. Dette innebærer blant annet at garasjeplassenes eiere i praksis ikke har et eget organ for å fatte beslutninger om drift, vedlikehold og kostnadsfordeling knyttet til garasjeanlegget.

En juridisk vurdering av situasjonen viser at en slik organisering kan skape uklarheter, blant annet når det gjelder beslutninger og representasjon i sameiets årsmøte.

Styret mener det vil være hensiktsmessig å organisere garasjeplassenes eiere i et eget garasjesameie.

En slik organisering vil blant annet kunne bidra til:

1. Tydeligere beslutningsstruktur

Garasjeeierne får et eget forum for å behandle saker som gjelder garasjeanlegget, som drift, vedlikehold og eventuelle investeringer.

2. Klarere representasjon i sameiet

Et organisert garasjesameie kan velge representanter og avklare hvordan garasjeseksjonen skal stemme i saker som behandles i sameiets årsmøte.

3. Mer forutsigbar håndtering av fremtidige saker

Ved å etablere vedtekter og en organisasjonsstruktur blir det enklere å håndtere fremtidige spørsmål knyttet til garasjeanlegget.

Styret mener derfor at opprettelse av et garasjesameie vil være en hensiktsmessig organisering av parkeringsplassene fremover. Styret har en kandidat til verv som styreleder, men dette forutsetter at en kandidat til melder seg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å arbeide videre med etableringen av garasjesameiet, herunder utarbeidelse av nødvendige vedtekter og organisering.

Vedtak:

Vedtatt med 13 stemmer for.

Gard og Julie har meldt seg til å sitte i garasjestyret.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Terje Rindal

Dinogen Uruthiran

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

24-03-2026 18:28:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Rindal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-952392
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-09-08

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SAMEIET HERSLEBSGATE 9-11 Norge

Signert med Norsk BankID

24-03-2026 18:31:10 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Dinogen Uruthiran
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4240886
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1999-10-07

Dinogen Uruthiran
dino.uruthi@yahoo.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.31.33

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HERSLEBS GATE 9 - 11

I tillegg til sameiets vedtekter gjelder følgende husordensregler vedtatt på
konstituerende sameiermøte 04.10.1993,
endret på ordinært sameiermøte 20.04.2006
endret på ordinært sameiermøte 16.03.2016
endret på ordinært årsmøte 28.03.2019

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten, bygningen og bakgården. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonene. Når det gjelder utleieleiligheter, er det utleier som plikter å sørge for at leier(e) følger husordensreglene.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Dyreekskrementer må fjernes.
6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
8. Teppebanking på balkongen er ikke tillatt. Tørrking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene. Vasking og annen rengjøring av balkongene må skje uten at det renner vann eller skitt ned til underliggende balkong/terrasse.
9. Fotballsparking i bakgården er ikke tillatt.
10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas

forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

11. Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, som kan plasseres i inngangspartiet til hovedinngangen såfremt det ikke hindrer renhold og fri passasje, er det ikke tillatt å ha private gjenstander stående på fellesarealene. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende, skal enten oppbevares i fellesrom som er avsatt til slik bruk, eller i den enkeltes seksjon eller kjellerbod.
12. Sykler må enten stå i sykkelboden eller ute på gaten. Sykkelbodene er kun beregnet for sykler som brukes jevnlig. Sykler som ikke brukes jevnlig, skal være i private boder.
13. Parkering i garasjen er kun tillatt på oppmerkede plasser.
14. Røyking er forbudt i oppgangene, i heisen og i alle fellesområder inne.
15. Oppdager en beboer en skade, feil eller mangel på sameiets eiendom, skal vedkommende straks melde fra skriftlig til styret.
16. Det er sameierens ansvar å sørge for at alle i seksjonens husstand med behov for det, har nøkler til inngangsdørene. Nøkler bestilles via forretningsfører.
17. Alle skilt på ringeklokkeblå og postkasser skal være like. Utgifter i forbindelse med å få laget nye skilt skal betales av seksjonseier. Det er mulig å reservere seg mot å ha skilt i det hele tatt. Det skal ikke settes opp egne "hjemmelagde lapper" eller skilt.
18. Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i søppelrommet. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver sameier/beboer selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne. Det er ikke tillatt å plassere husholdningsavfall i søppelkassene i oppgangene eller på gata utenfor søppelrommet.
19. Inngangsdør fra gata skal kun åpnes for personer som man kjenner personlig. Døren skal ikke åpnes f.eks for personer som sier de skal til en nabo eller som skal legge noe i postkassene.
20. Oppdages det veggdyr, sopp eller andre vesentlige skader i en leilighet som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal beboerne straks melde fra til styret. Dersom sameier eller beboer er ansvarlig for forholdet, skal vedkommende utbedre dette så snart som mulig..
21. Alt hærverk på bygningen vil bli politianmeldt.
22. Enkelte av sameiets fellesoppgaver gjennomføres på dugnad. Navneopprop foretas av styret på dugnadsdagen. Sameiere som ikke møter på dugnad og som ikke har gyldig fravær vil i stedet bli ilagt et gebyr.

23. Seksjonene er boenheter og skal ikke brukes til næringsvirksomhet som medfører besøkstilstrømming og dermed ekstra slitasje på heiser og fellesarealer, samt sameiets rør- og luftkanaler. Eksempler på ikke tillatt virksomhet er dagmamma og frisørsalong. Alle virksomheter må før oppstart søke styrets godkjenning, unntak er hjemmekontor.
24. Det er tillatt å henge (kun) blomsterkasser på gelendrene utenfor vinduene som vender ut mot trafikkert gate i sommerhalvåret (april-september). Det er beboernes, og i siste instans seksjonseiers, ansvar at monterte objekter sikres på en forsvarlig måte. Usikrede objekter kan medføre erstatningsansvar.
25. I tilfeller der en beboers brudd på regler eller manglende kommunikasjon medfører en fare for sikkerheten og/eller merkostnader for sameiet, kan styret kreve tilbake dokumenterte utgifter fra den gjeldende beboer.

VEDTEKTER

For

Sameiet Herslebs gate 9-11 org. nr. 983 744 052

Vedtektene er vedtatt på digitalt årsmøte 2. mai 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.04.1999. Endret på årsmøtet 02.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Herslebs gate 9-11 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.11.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 58 boligseksjoner og 1 seksjon for garasjeanlegg på eiendommen gnr. 229 bnr. 34 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Seksjon 1 består av 20 garasjeplasser som eies med en ideell eierpart på 1/20 del pr. parkeringsplass. Det kreves inn en månedlig leie til dekning drift og vedlikeholdskostnadene i garasjeanlegget.

4-1 Krav til eiere av parkeringsplass

For å kunne eie en ideell eierpart av seksjon 1 er det krav at man eier en boligseksjon i Sameiet Herslebsgate 9-11.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En garasjeeier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte garasjeeier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier

som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleislåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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 å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

- e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- f) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Video-overvåking

Sameiet har videoovervåking i garasjeanlegg og inngangspartiene. Opptakene kan lagres inntil 7 dager.

11-3 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-4 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt -
Grønt energilån for en mer
energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker 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. Våre saksbehandlere 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 rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en 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 saksomkostnader, 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 oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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 EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 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 Gar-Bo Försäkring AB 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.

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

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring 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. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes 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

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Herslebs gate 9, 0561 OSLO

Gnr 229, bnr 34, snr 46, andelsnr. 46 i Sameiet Herslebs gate 9-11 med orgnr.: 983744052 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6047260096

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6047260096
Sist oppdatert 29.04.2026

EiendomsMegler  1

Malin Natvig
eiendomsmegler

Telefon: 414 45 316
E-post: malin.natvig@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no