



Velkommen til

Hertug Skules gate 15C
0652 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Hertug Skules gate 15C
0652 Oslo

2-roms med sentral og attraktiv beliggenhet | Oppussingsobjekt - skap din drømmebolig! | Ingen dok. avgift | 2 boder

Velkommen til Hertug Skules Gate 15C! En pen og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Kampen.

Dette er en lys og innbydende leilighet i en klassisk bygård fra 1939. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord, og soverommet er romslig. Fjernvarme sørger for en behagelig innetemperatur.

Kort fortalt:

Andelsleilighet uten fellesgjeld

Oppussingsobjekt - skap ditt drømmehjem!

Mulighet for å gjøre om til 3-roms

To boder for ekstra lagringsplass

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 190 000
Andel fellesgjeld	kr	0
Omkostninger*	kr	12 798
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 202 798
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 379
BRA/BRA-I		53/48 m ²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1939
Etasje		3
Energimerking		C

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!



Reidar Brusletten
Eiendomsmegler

473 86 589
reidar.brusletten@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 190 000
Andel fellesgjeld	kr	0
Omkostninger*	kr	12 798
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 202 798
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 379

*Omkostninger

Andel utgifter oppstart borettslag/andelskapital: kr. 5 000,-
Oppstartskostnad til borettslaget (2x fellesutgifter): kr. 6 702,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantdok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 12 798,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 000 – 9 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 379 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker kommunale avgifter, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Sameiet har kollektiv avtale om bredbånd fra Telia. TV-abonnement tegnes individuelt fra Telia, og er ikke inkludert i felleskostnadene. Oppvarming er inkludert i opplyste felleskostnader, men beregnes a-konto etter forbruk, og utgjør kr. 1.025,- av felleskostnadene for perioden 01.10.2025 - 31.10.2025.

Fjernvarme, a-konto: Det gjøres en a-konto avregning en gang i året, eller ved eierskifte. Det er målere på radiatorer etter forbruk for den enkelte leilighet. Varmtvann fordeles etter brøk, og vil variere ut fra det totale forbruket i borettslaget. Det foreligger ikke historisk energioppgjør på borettslagsandelene, da borettslaget er nystiftet.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet. Eventuell eiendomsskatt kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Eiendomsskatt fastsettes av kommunen. Styret i borettslaget kan beslutte å viderefakturere dette til de boliger det eventuelt blir beregnet skatt for.

Registerbetegnelse

Andel nr. 14 i Borettslaget Hertug Skules Gate 15, org. nr. 935023270 med tilhørende borettslag. Andelen ligger i Borettslaget Hertug Skules Gate 15 og forretningsfører for borettslaget er Obos Eiendomsforvaltning AS..

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes

ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Om borettslaget

Borettslaget består av 21 andeler, hver pålydende kr. 5.000,-. Klemetsrud Holding AS org. nr. 927 479 389 eier ved stiftelse samtlige andeler, jf. borettslagsloven §2-12. Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Med unntak av stifter Klemetsrud Holding AS kan hver andelseier bare eie én andel.

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i eiendommen med gnr. 231 bnr. 182, seksjonsnummer 1,3,5,9-10,12,16,18,20-21,23-25,28,29,33,35,41,42,44 og 54 i Oslo kommune. Borettslaget kan drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder utleie og salg av andeler i borettslaget.

Eiendommen Hertug Skules Gate 15 A-D er en seksjonert bygård i Oslo med gnr. 231 bnr. 182 seksjonene nr. 1,3,5,9-10,12,16,18,20-21,23-25,28,29,33,35,41,42,44 og 54 («Boligseksjonene»). Boligseksjonene skal brukes som bolig og eies av borettslaget. Borettslaget etableres med 21 andeler – én andel for hver bolig. Oversikt over hvilken andel som tilsvarer hvilken seksjon ligger vedlagt i vedlegg til salgsoppgaven. Boligseksjonene eies i dag av Borettslaget Hertug Skules gate 15, og de nyetablerte andelene eies av Klemetsrud Holding AS org nr. 927 483 157. Eiendommen består av foruten kjeller av fem etasjer.

Boligseksjonene som vil være en del av borettslaget er fordelt på fire oppganger 15A-15D. Det er to leiligheter per etasje i oppgang 15 A, og tre leiligheter per etasje i oppgang 15B-15D. I tillegg til selve boligene består boligseksjonene av deler av fellesarealer.

Det er borettslaget som er eier av boligseksjonene, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borettsrett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets eventuelle gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie) i tråd med den fordelingsnøkkel som selger fastsetter ved etableringen av borettslaget. Det er ingen gjeld i borettslaget.

Borettslaget ble etablert ved erverv av aksjeselskapet som eide eiendommen, og senere ulovfestet fusjon mellom borettslaget og aksjeselskapet. I forbindelse med fusjonen ble aksjeselskapet avvirket og borettslaget ble derved eier av eiendommen/alle boligseksjonene. Ved fusjonen overtok borettslaget alle rettigheter og forpliktelser, og balanseførte poster herunder også skattemessig inngangsverdi på eiendommen. Lav skattemessig inngangsverdi har ingen betydning for borettslaget eller andelseierne så lenge borettslaget eier eiendommen.

Gjennom overføringen har borettslaget overtatt aksjeselskapets regnskapstall for 2024, som innebærer følgende:

Negativ regnskapsmessig egenkapital – ingen praktisk konsekvens for borettslaget eller andelseierne:

Borettslagets balanse kommer til å vise en negativ egenkapital som representerer differansen mellom eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen da borettslaget kjøpte aksjeselskapet i 2025 (markedsverdi). Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet.

Borettslaget er nystiftet i 2025 etter omdannelse fra aksjeselskap. Det foreligger derfor intet regnskap for borettslaget. Tidligere regnskap for aksjeselskapet er ikke relevant for eiendommens videre drift som borettslag. Budsjettet for 2025 er satt opp av stifter basert på historikk og forventede kostnadsøkninger.

Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Som følge av at dette er et nystiftet borettslag, skal kjøper betale sin forholdsmessige andel av borettslagets utgifter ved etableringen/stiftelsen, som et tillegg til kjøpesummen. Kjøpers andel av utgiftene betales, uoppfordret til meglers klientkonto, sammen med kjøpesummen.

Det er utarbeidet et driftsbudsjett for borettslaget.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 48 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 53 m²

Kjeller

BRA-e: 3 m².

3. etasje

BRA-i: 48 m².

4. etasje

BRA-e: 2 m².

Ikke målbare arealer

Loftboden har et totalt registrert gulvareal på cirka 4 m², men kun 2 m² inngår i det målbare bruksarealet (BRA-e).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealet på loftsboden er det også en sjakt som går igjennom boden som er medtatt i arealet. Gulvarealet og loftboden er målt til cirka 4 m².

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 gangareal 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.

Antall soverom

1

Eierform

Andel

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

3

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler for området.

Borettslagets eiendom

Gnr. 231, Bnr. 182, Snr. 28 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 1 491 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på 1 491 m².

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med borettslagets og sameiets vedtekter og husordensregler, som er vedlagt salgsoppgaven. Selger forbeholder seg rett til å gjøre endringer i vedtektene slik selger finner det hensiktsmessig, og kjøper aksepterer dette.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I eventuelle unntakstilfeller krever dette forutgående godkjenning fra styret i eierseksjonssameiet.

Borettslagets forsikringsselskap

88541969

Gjensidige Forsikring

Byggeår

Ca. 1939

Innhold

Leilighet i boligbygg med flere boenheter som består av følgende rom:

3. etasje BRA-i: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og kott.

Kjeller BRA-e: Bod på 3 m².

Loft BRA-e: Bod på 2 m² (gulvarealet er målt til ca. 4 m²).

Standard

En arealeffektiv 2-roms andelsleilighet i en klassisk bygård fra 1939 på Kampen. Bygningen har yttervegger i bærende murverk og etasjeskillere av betong, og takhøyden på ca. 2,66 meter i oppholdsrommene gir en romslig følelse som er typisk for bygårder fra denne perioden.

Leiligheten har et klart moderniseringsbehov og selges som et oppgraderingsprosjekt, men planløsningen er gjennomtenkt og arealene er godt utnyttet. Fjernvarme via felles anlegg og radiatorer i stue, kjøkken og soverom sørger for oppvarming.

Entré:

Gangen er kompakt og funksjonell. Fra inngangsdøren, som er brann- og lydklassifisert, åpner leiligheten seg mot stuen rett frem og kjøkkenet til høyre. Badet ligger også tilgjengelig fra gangen, og kottet er plassert i tilknytning til bad og soverom. Porttelefon er montert på veggen. Gulvet har beleg, og overflatene er malte.

Stue:

Stuen er leilighetens største rom og har god takhøyde på ca. 2,66 meter. Et bredt vindu dominerer den ene veggen og slipper inn godt dagslys. Rommet har plass til sofagruppe og rundt spisebord side om side, noe bildene bekrefter. Tregulvet gir varme til rommet. Malt panel på vegger og malt overflate i himling. Radiator sørger for oppvarming. Fra stuen er det dør direkte til soverommet.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et eget rom med vindu mot nabobygget. Innredningen har glatte fronter med over- og underskap, laminert benkeplate og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Fliser er montert på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er opplegg for komfyr, og stoppekran er montert under oppvaskkummen. Kjøkkenet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov. Naturlig avtrekk. Radiator sørger for oppvarming.

Soverom:

Soverommet er romslig og har tregulv som i stuen. Takhøyden er ca. 2,66 meter. Et bredt vindu gir godt dagslys, og rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Malt overflate på vegger og himling. Radiator. Fra soverommet er det dør til gangen og direkte forbindelse til stuen.

Bad:

Badet ble oppgradert rundt 2004 og har flis på gulv med gulvvarme og flis på vegger, samt malt overflate i himling. Utstyrt med dusjhjørne med fastmontert gulvskinne og skyvedører og blandebatteri, veggmontert toalett, servantskap med servant og blandebatteri fra Oras, samt opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Stoppekran til bad er montert over himlingen. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Tregulv i stue og soverom. Belegg i gang og kjøkken. Flis på bad.

Vegger: Malte flater i alle rom. Fliser på bad og mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malt panel i stue.

Himling: Malte flater.

Lagring:

Kott i 3. etasje i tilknytning til leiligheten. Ekstern bod i kjeller på ca. 3 m². Ekstern bod på loft på ca. 4 m², med en sjakt som går igjennom.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Samtlige vinduer subber i karm og er vanskelig å åpne og lukke. Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket. Isolerglassrutene er

eldre enn 35 år.

- Innvendig - Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad og eldre borhull utover det en kan forvente.
- Innvendig - Innvendige dører | Enkelte estetiske skader på innvendige dører og løse vridere.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Hovedstoppekran er felles for flere enheter i kjelleren. Det registreres irring på rørdeler over himlingen på badet.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende mulighet for tilluft uten å åpne vinduer.
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- 3. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert skader, bruksmerker og fuktsvelling på overflater.
- 3. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.
- 3. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard.
- 3. Etasje Bad - Overflater gulv | Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 3. Etasje Bad - Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Påstrykningsmembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktene har usikker fremtidig funksjon.
- 3. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader og svelling på innredning. Det er løs dusjdør.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Fjernvarmeanlegget er plassert i fellesarealet og var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Anlegget er ikke kontrollert eller vurdert.
- 3. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- El-anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ett løst stikk på kjøkkenet.

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.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling. Leiligheten ligger i et populært sameie med Sommerfrydhagen og Botanisk hage som nærmeste nabo. Parkens store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå eller løpeturer, tur med hunden, sol, bading og lek.

Innenfor en radius på cirka 500 meter finner du KIWI, Coop, Joker og Bunnpris. På Tøyen Torg like ved finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som nyåpnede Skatten samt populære Postkontoret med øl, pizza, shufflebord og quiz.

Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med sykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst samt unike forretninger på rekke og rad.

For den aktive er det kort avstand til flere treningssentre som Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS på Kampen og Schous plass. Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med flere uterestauranter og Sørenga Sjøbad.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Middelalderparken, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampen park. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo østs spennende industrihistorie.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med Operaen og arbeidet med Fjordbyen/ Bjørvika. Dette gir en synlig merverdi for dette området. En rekke kultur- og næringsbygg er allerede under oppføring. I tillegg satses det stort på friområder og parkanlegg som skal pryde bydelen når alt står ferdig.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1939. Yttervegger er i bærende murverk. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong fra 1939. Bygningen har saltak tekket med takstein. Vinduene er av tre med 3-lags glass fra 1982. Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Brukstillatelse / Ferdigattest

I eldre byggesaker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Megler har ikke funnet noen ytterligere, relevante ferdigattester. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før

01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd. «Ekspedisjonsdokumentet» er uattestert, men innlevert 21.03.1938.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, datert 30.03.2005.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, datert 17.12.2018

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming

Eiendommen varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fyring er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon strømforbruk: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke informasjon om årlig strømforbruk. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

I følge egenerklæring datert 16.04.26 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsprioriteten.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia for levering av bredbånd (ikke TV). Internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til bolig med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Deler av eiendommen er berørt av reguleringsplan S-195GO, Regulering av Østre bydel V, Oslo. Vedtaksdato: 28.04.1947. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak

23.9.15, Kommuneplan 2015. Deler av eiendommen er også berørt av reguleringsplan S-226GO, Regulering av arealet mellom Bisp Nicolas gate-Kjøllberggata- Jens Bjelkes gate til park og lekeplass, Oslo. S-226GO har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 25.05.1951

Eiendommen ligger innenfor gul støysone.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er det ingen planer av betydning under arbeid i nærområdet til eiendommen.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:

-Sigurds gate 11 - Etablering av basestasjon med antenner. Saksnummer 202555110. Siste dok. 30.06.2025. Status: Tillatelse gitt.

-Sigurds gate 16 A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel loft og fasadeendring. Saksnummer 202551492.

Siste dok. 23.05.2025. Status: Rammetillatelse gitt.

-Sigurds gate 12 og 14 - Bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring. Saksnummer 202311119. Siste dok. 30.06.2025.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Verneklasse/sefrak

Eiendommen er kommunalt listeført.

Betydning: Kommunalt verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer som er på en politisk vedtatt liste over verneverdige kulturminner. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.

Konsekvenser: Alle inngrep i slike kulturminner skal avklares med kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved profesjonell part/firma.

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.

Andel felles formue

Kr 0 iflg. forretningsfører/regnskap.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke 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.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett

Det er ingen vedtektsfestet forkjøpsrett på andelen/leiligheten.

Andelseier(e), bortsett fra stifter, kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Eier

Klemetsrud Holding AS

Heftelser

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

301/231/182/5:

03.10.1938 - Dokumentnr: 405876 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1938 - Dokumentnr: 406241 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1938 - Dokumentnr: 407126 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1939 - Dokumentnr: 408129 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om felles gårdsplass m.v.

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1940 - Dokumentnr: 405631 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1975 - Dokumentnr: 526025 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/2394

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 55 SEKSJONER

22.06.2000 - Dokumentnr: 35616 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:225 Snr:1 - 103
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Komplette Taksering AS Mathias Walla Brandshaug den 10.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig 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. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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 til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. 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, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

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

Kontaktperson

Reidar Brusletten
Eiendomsmegler
Telefon: 473 86 589
E-post: reidar.brusletten@em1sr.no

Ansvarlig megler

Anders Langtind
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 17 777
E-post: anders.langtind@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 5 etasje
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.













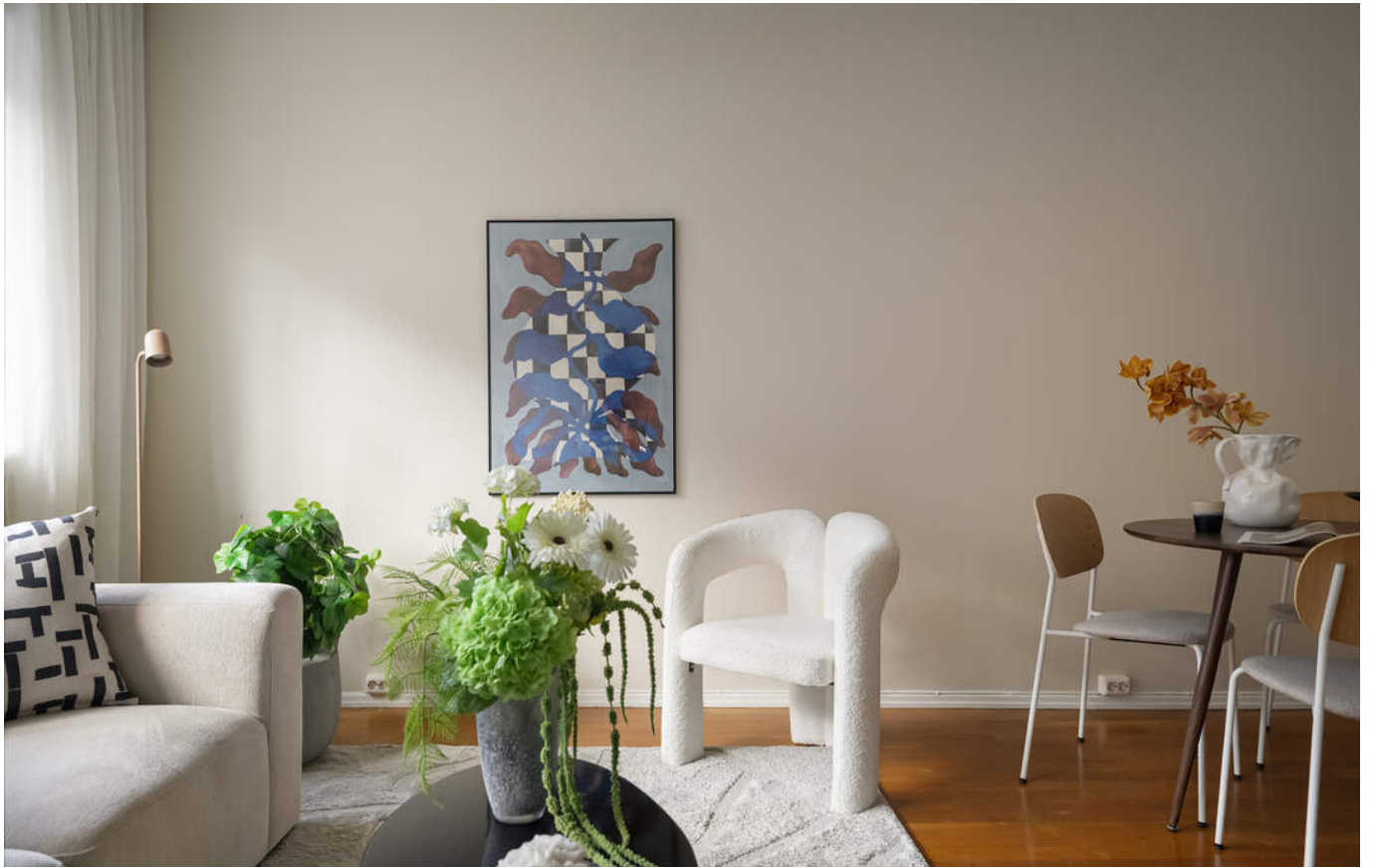




















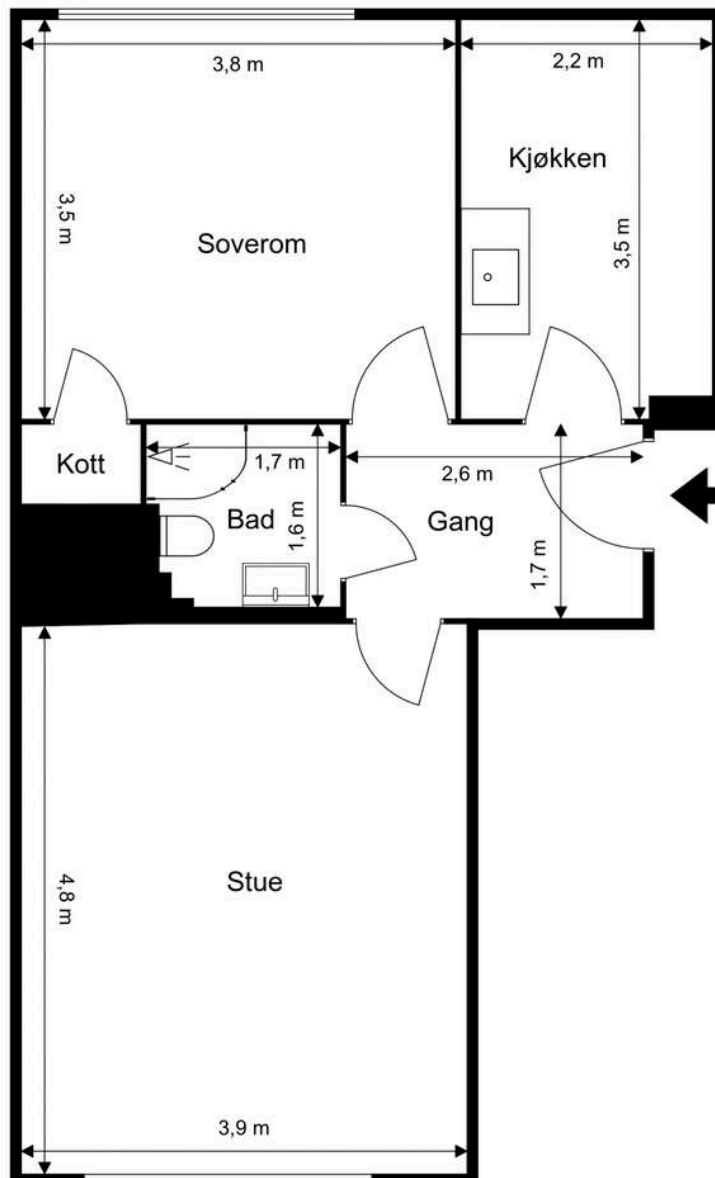
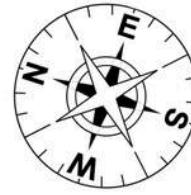






Plantegning

Hertug Skules gate 15C 3. Etasje (H0303)



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

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.

HERTUG SKULES GATE 15C

Nabolaget Tøyen - vurdert av 246 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



OFFENTLIG TRANSPORT

Kjøberggata Linje 20	3 min	0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.2 km
Heimdalsgata Linje 17	15 min	1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	1.6 km

SKOLER

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	5 min	0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min	0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	12 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min	1.5 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 70/100



NABOSKAPET

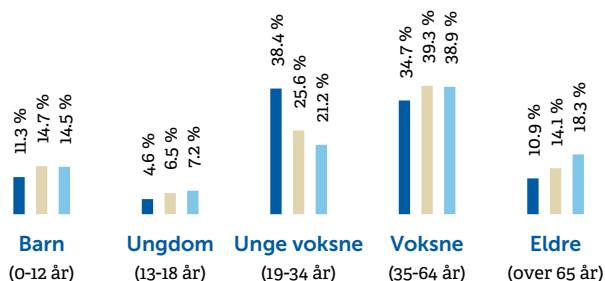
Høflige 60/100



KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 53/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min	0.3 km
Min Árbi	6 min	
Langleiken barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min	0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	4 min	0.2 km
Kiwi Tøyen	3 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER






-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 95/100

 **SHOPPINGUTVALG**
Meget bra 87/100

 **SERVERINGSTILBUD**
Meget bra 86/100

SPORT

- | | |
|---|--|
|  Sverresgate park balløkke | 2 min  |
| Ballspill | 0.1 km |
|  Tøyen skole | 5 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km |
|  CrossFit Gamlebyen | 5 min  |
|  Tøyen Fitness og Tr.senter | 6 min  |

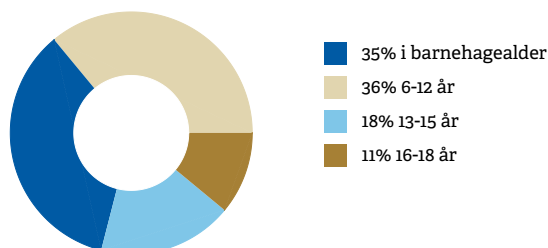
BOLIGMASSE



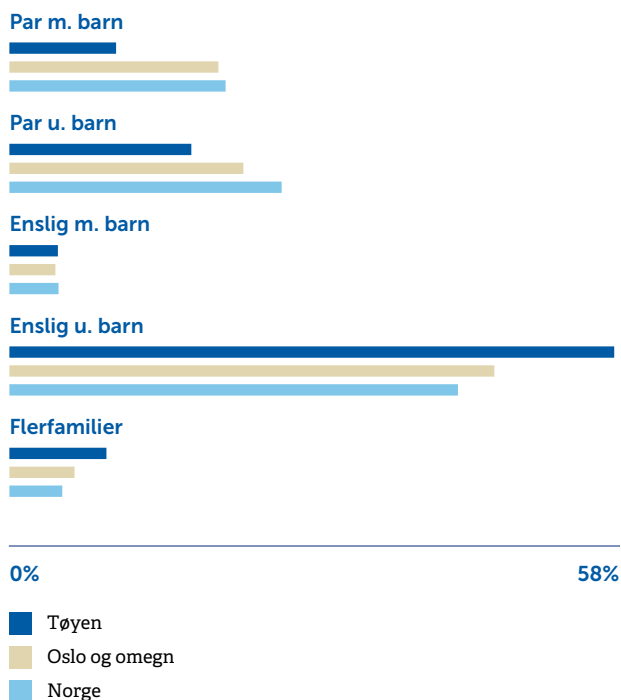
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|--|
|  Tøyen Torg | 4 min  |
|  Boots apotek Tøyen | 4 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

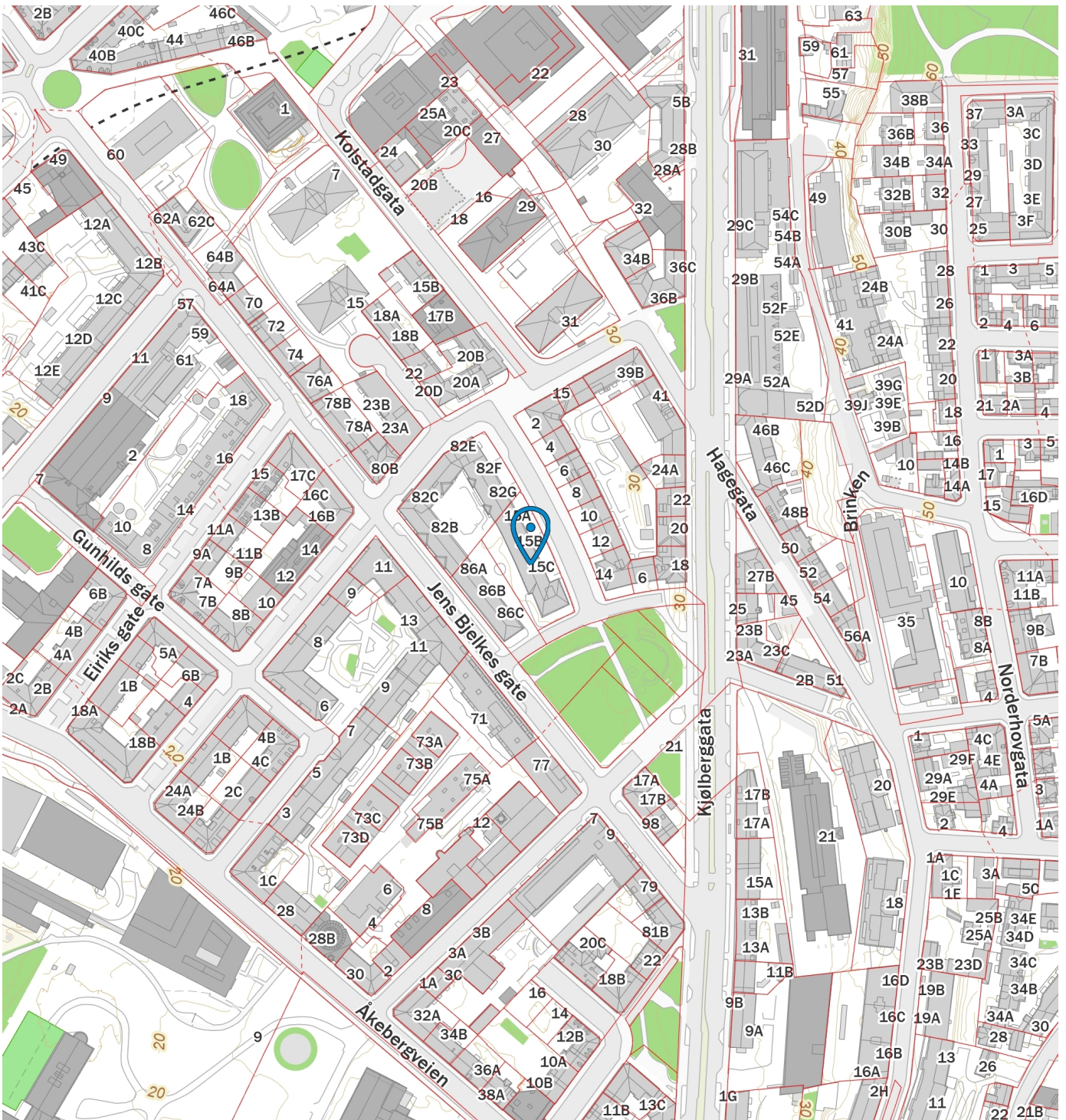
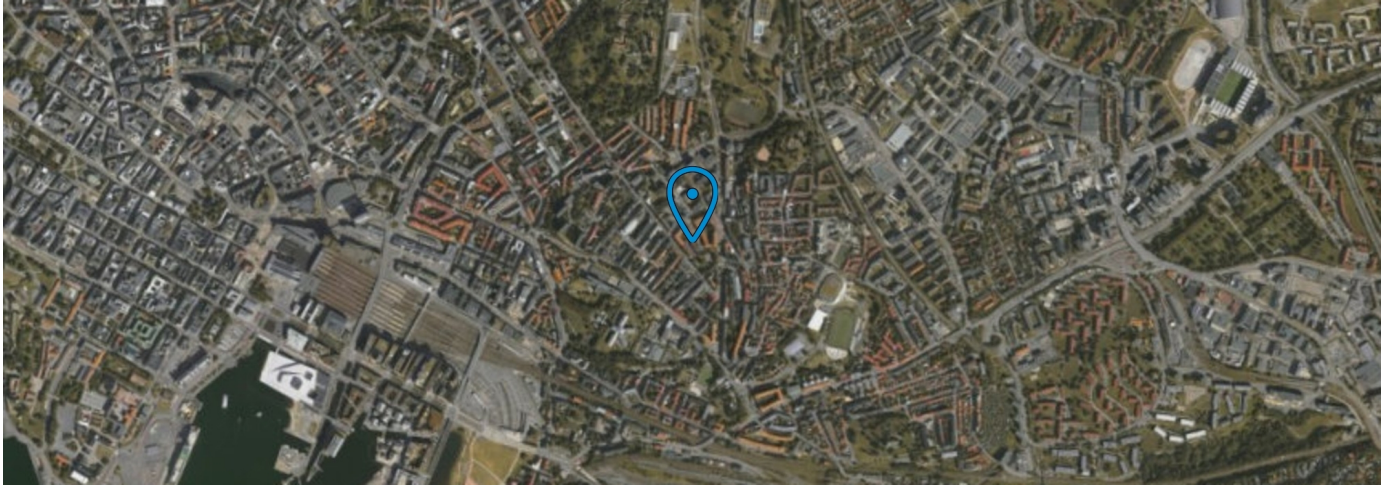


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 påberopes 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 en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsesakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsesakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Klemetsrud, Per Ole

16.06.2026

✓ Signed

bankID

Klemetsrud, Mia Kristin

18.06.2026

✓ Signed

bankID

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

Per Ole Klemetsrud

Mia Kristin Klemetsrud

Boligen

Hertug Skules Gate 15C

0652 Oslo

0301-231/182/0/28

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2802250248 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Baderom i hele eiendommen ble rehabilitert i 2004. Ila årene har varmekabler i flere av badene fra rehabiliteringen sluttet å fungere. Det bør påregnes at dette kan skje også i denne leiligheten. Se tilstandsrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Vinduene er fra 1983, og trevirket begynner å bli gammelt. Enkelte vinduer kan være vanskelig å åpne/lukke fra vaskeposisjon. Se tilstandsrapport.

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

♦ 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

Det ble i 2024 meldt om skadedyr i enkelte leiligheter i eiendommen.

Det ble i Januar 2026 meldt om skadedyr i en leilighet i eiendommen, ikke samme oppgang som denne leiligheten.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil AS

Beskrivelse av arbeidet: Besitter ikke detaljer, det ble satt ut feller for å kartlegge omfang og sikre at problem var løst. Styreleder informerer at arbeidet er ferdigstilt og sak avsluttet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Anticimex AS

Beskrivelse av arbeidet: Anticimex er engasjert for å håndtere i leiligheten med funn, samt kontrollere alle leiligheter i A oppgang, samt loft og kjeller. Oppdrag i leilighet med funn ble avsluttet 2026-03-31.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Eiendommen har fjernvarmeanlegg, dette blir vedlikeholdt og utbedret regelmessig.

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

• 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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?

♦ **Ja**

Det er gjennomført takst ifbm salget

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Selger har ikke bodd i leiligheten selv, og har således begrenset kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig. Eiendommen selges av et aksjeselskap, og boligen har tidligere vært en utleiebolig.



Adresse

Hertug Skules gate 15C, 0652 OSLO

Dato for energimerking

11.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-310453

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80592655

Gårdsnummer

231

Bruksnummer

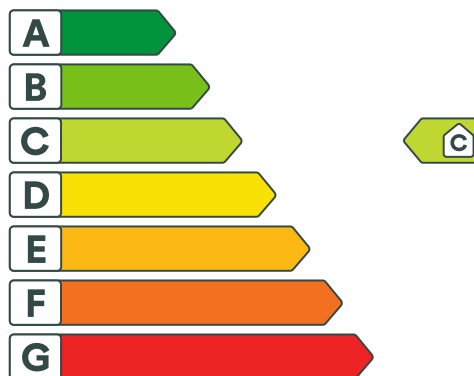
182

Seksjonsnummer

28

Bruksenhetsnummer

H0303



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1939

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet bruksareal

50,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

140,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

140,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 795 kWh

Vedlegg: Energiattest



Hertug Skules gate 15C, 0652 OSLO



Detaljer

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



Hertug Skules gate 15C, 0652 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

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: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hertug Skules gate 15 C (H0303), 0652 OSLO



OSLO kommune



gnr. 231, bnr. 182



Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 20098-1276

Eiendomsverdi ref nr: EG2619

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Walla Brandshaug



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fidens AS

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrapporten ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.



Rapportansvarlig

Mathias W. Brandshaug

Mathias Walla Brandshaug

mwb@ktaksering.no

452 76 275



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Leiligheten har vært brukt som utleieleilighet og det er derfor liten informasjon om vedlikehold og boligen generelt.

Selger har informert om at det er sameiets ansvar å skifte ut vinduer, ytterdører og radiatorer. Alle slike kostnader dekkes opp via felleskostnader.

Gulvvarme på badet er ikke funksjonstestet. Anbefaler kontroll av gulvvarme.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmur og fundamenter i betong med gråsteinsmur og forblendet med tegl. Yttervegger i bærende murverk. Vinduer i tre med isolerglass. Brann og lydklassifisert entredør. Saltak tekket med takstein.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gang: Belegg på gulv og malt overflate på vegger og tak. Utstyr med porttelefon.
Stue: Tregulv. Malt panel på vegger og malt overflate i himling. Varmekilde radiator.
Soverom: Tregulv. Malt overflate på vegger og himling. Varmekilde radiator.

Takhøyder:

Gang: 2,64 m.
Stue: 2,66 m.
Kjøkken: 2,65 m.
bad: 2,31 m.
Soverom: 2,66 m.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad fra rundt 2004. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte overflate i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert gulvskinne med skyvedører og blandebatteri. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin. Servantskap med servant og blandebatteri fra Oras. Rommet har naturlig ventilering. Stoppekran til bad er montert over himlingen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Eldre kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med dobbelt oppvaskum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet har opplegg for komfyr. Stoppekran til kjøkken er montert under oppvaskkummen.

Belegg på gulv. Fliser er montert på vegg mellom benkeplate og overskap. Ellers er det malt overflate på vegger og himling. Varmekilde radiator.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og over himlingen på badet.
Boligen har synlig avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme i bygget.

Sikringsskapet er montert i felles trappegang med automatsikringer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

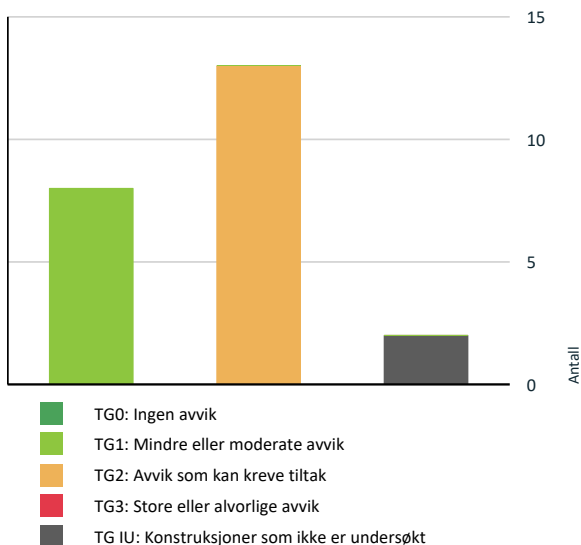
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Det er påvist at samtlige vinduer subber i karm og er vanskelig å åpne og lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad/ eldre borhull utover det en kan forvente.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte estetiske skader på innvendige dører og løse vridere.

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Hovedstoppekran er felles for flere enigheter i kjelleren.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk fra rørfordeling.
Det registreres irring på rørdeler over himlingen på badet.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende mulighet for tilluft uten å åpne vinduer.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert skader, bruksmerker og fuktsvelling på overflater.

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** [Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Det er løs dusjdør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut. [Gå til side](#)
- !** Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- !** Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- !** Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- !** Det er ett løst stikk på kjøkkene.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

UTVENDIG

TE 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 3-lags glass.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at samtlige vinduer subber i karm og er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TE 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

TE 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu med beleg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TE 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad/ eldre borhull utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TE 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Ved enkel nivellering av kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Årstall: 1939

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tre dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte estetiske skader på innvendige dører og løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2004

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 22 mm.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

3. ETASJE > BAD

TE 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er handelsvare brukt siden henholdsvis medio 1980 og ca. 1990.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2004



Hjelpesluk



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er løs dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Dette kan føre til skader på personer eller overflater vis den faller av.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1939

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet er av eldre dato, og det er registrert skader, bruksmerker og fuktsvelling på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader kan føre til redusert funksjon og levetid innredningen.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår. Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Årstall: 1939

Vurdering av avvik:

- Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig innelima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Vannrør er besiktiget over himlingen på badet/synlig vannledninger på bad og kjøkken. Det er ikke etablert fordelskap. Rørfordeling ligger over taket på badet med tilgang gjennom inspeksjonsluke.

Info: Vannledninger ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i blokken.

Årstall: 1939

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er felles for flere enigheter i kjelleren.
- Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk fra rørfordeling.
- Det registreres irring på rørdeler over himlingen på badet.

Konsekvens/tiltak

- Hovedstoppekran er felles for flere enigheter i kjelleren. Manglende eller vanskelig tilgjengelig hovedstoppekran kan forsinke avstengning av vann ved lekkasjer eller andre hendelser og øke risikoen for følgeskader.
- Manglende kontroll av avrenning kan medføre skader på konstruksjon ved eventuell lekkasje.
- Irring indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til svekkelse av rørdeler og økt risiko for lekkasje.

Det anbefales å installere automatisk vannstopper tilknyttet åpen rørfordeling over himlingen på badet. Dette for å sikre automatisk avstengning ved en eventuell lekkasje over himlingen.

Jevnlig kontroll av rørdel med irring anbefales.

TC 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er plast. Det er hovedrør i støpejernsrør fra før 1990.

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1939

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Manglende mulighet for tilluft uten å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringdagen og er derfor ikke kontrollert eller vurdert.

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er radiator på stuen, kjøkken og soverom.

Årstell: 1939

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i felles trappe rom.

Vurdering av avvik:

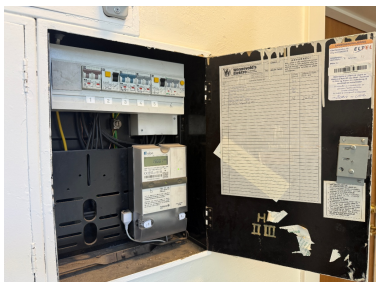
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ett løst stikk på kjøkkene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Løse stik kan ut gjøre en risiko for berøringsfare med støt.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, alder og registrert avvik. Anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ett løst stikk på kjøkkene.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Løse stik kan utgjøre en risiko for berøringsfare med støt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

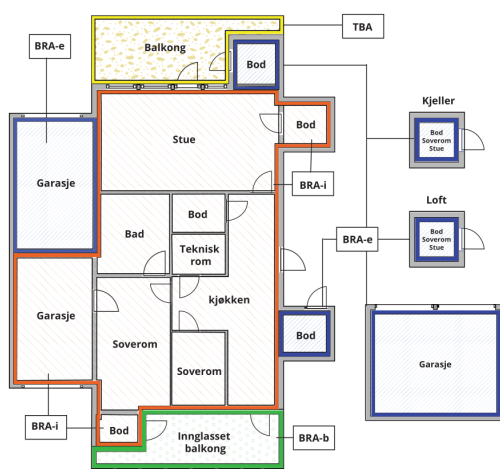
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	48			48	
Kjeller		3		3	
Loft		2		2	
SUM	48	5			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, kott		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet på loftsboden er det også en sjakt som går igjennom boden som er medtatt i arealet. Gulvarealet og loftboden er målt til cirka 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: OK.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Vedlegg: Takstrapport

Hertug Skules gate 15 C (H0303), 0652 OSLO
Gnr 231 - Bnr 182
0301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Mathias Walla Brandshaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	182		0	1489.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hertug Skules gate 15 C (H0303)

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15	935023270	H0303		Klemetsrud Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PROTOKOLL

FRA

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

25. juni 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hertug Skules gate 6 som digitalt møte.

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

Tilstede: Eneste andelseier Klemetsrud Holding AS, representert ved styreleder Mia K. Klemetsrud, og i tillegg deltok styremedlem Per O. Klemetsrud.

Samtlige andeler var dermed representert.

1. GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. VALG AV MØTELEDER OG MEDUNDERTEGNER

Mia K. Klemetsrud ble enstemmig valgt til å lede møtet og Per O. Klemetsrud ble valgt til å medundertegne protokollen.

3. REVIDERT FINANSIERINGSPLAN

I samråd med Klemetsrud Holding AS har styret utarbeidet revidert finansieringsplan for Borettslaget. Bakgrunnen er at det er mindre avrundningsfeil for eierbrøk basert på kvadratmeter, og den eierbrøk eierseksjonssameiet legger til grunn (også basert på kvadratmeter). Det foreslås at borettslaget legger til grunn samme fordelingsgrunnlaget som eierseksjonssameiet, jfr vedlagt oppdatert vedlegg 3 til bygge- og finansieringsplanen som da også foreslås godkjent.

Den endrede finansieringsplanen fremlegges for Borettslagets generalforsamling, som foreslås å treffe følgende vedtak:

- a) *Generalforsamlingen samtykker til at vedlagte reviderte finansieringsplan skal gjelde som Borettslagets finansieringsplan, herunder endringen i fordelingen av innskudd mellom andelene etter vedlegg 3 til den fremlagte bygge- og finansieringsplan som herved også godkjennes. Det godkjennes også den endrede fordelingsbrøk mellom andelene som fremgår av nevnte vedlegg 3. Klemetsrud Holding AS som eneste andelseier samtykker i protokoll for generalforsamlingen til disse endringer.*

Generalforsamlingen vedtok enstemmig det fremsatte forslag som angitt ovenfor.

Vedlegg som utgjør del av protokollen:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1: Finansieringsplan med regneark med fordeling som utgjør vedlegg 3

---000---

Ingen flere saker ble behandlet. Generalforsamlingen ble deretter hevet og protokollen underskrevet.

Oslo, 25. juni 2025

Mia K. Klemetsrud

Per O. Klemetsrud

Klemetsrud Holding AS, som eneste andelshaver i borettslaget bekrefter herved at den vedtatte finansieringsplan med endret eierbrøk mellom andelene og dermed endret innskuddsforpliktelse mellom andelene aksepteres.

Oslo, 25. juni 2025

Mia K. Klemetsrud

Per O. Klemetsrud



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 22:23

SENT BY OWNER:

John Aa. Sveinsvold · 25.06.2025 12:55

DOCUMENT ID:

r1shH8K4ex

ENVELOPE ID:

BJ5hBIF4xx-r1shH8K4ex

DOCUMENT NAME:

GFprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 jun i 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1d7b03f77a9616cb90b6767ee26496f69128c9f92411b132cfc9f5f72f7cbc17642ee2842c7e38bb3f1ecfdae9d06b56d13ee9b040ea3c4acca6635270a9b153

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Ole Klemetsrud perole@kirurg.org	Signed Authenticated	25.06.2025 15:34 25.06.2025 15:34	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/02/01) IP: 84.212.224.8
Mia Kristin Klemetsrud mia.kristin.klemetsrud@gm ail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 22:23 25.06.2025 22:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/11/27) IP: 89.8.46.92

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. GFprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-HygMeIFExe.pdf (694473 bytes)	ea3159eaf043 f0f2d1b25735 0bab3c2c2937 70e29f29171c af91cdeb694b 049e90e5c89c 0b85fa060f57f efd424dbe23e 56a472b443ef 14a86df25b99 8ee20e6
2. GFprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-HkVk8It4xx.pdf (694332 bytes)	3d84b3b587a 4ec1d5b7015f 52b7d0a3a9f5 3549755fcd6f 6dfaf65c7d3a dde6d8eb4f51 6af1e13c698c 7706594af887 1f14bfc568fc0 b8aea5ca54df d53fdb1a

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**PROTOKOLL
FRA
STYREMØTE I
BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15**

25. juni 2025 ble det avholdt styremøte i Borettslaget Hertug Skules gate 15, som digitalt møte.

Deltagere:

Mia K. Klemetsrud, styreleder

Per O. Klemetsrud, styremedlem

Jonas Klemetsrud, styremedlem

Hele styret deltok og var beslutningsdyktig.

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Til behandling forelå følgende sak:

1. REVIDERT FINANSIERINGSPLAN OG OPPGJØR AV INNSKUDDSKAPITAL

I samråd med Klemetsrud Holding AS har styret utarbeidet revidert finansieringsplan for Borettslaget. Bakgrunnen er at det er mindre avrundningsfeil for eierbrøk basert på kvadratmeter, og den eierbrøk eierseksjonssameiet legger til grunn (også basert på kvadratmeter). Det foreslås at borettslaget legger til grunn samme fordelingsgrunnlaget som eierseksjonssameiet, jfr vedlagt oppdatert vedlegg 3 til bygge- og finansieringsplanen som da også foreslås godkjent.

Den endrede finansieringsplanen fremlegges for Borettslagets generalforsamling, som foreslås å treffe følgende vedtak:

- a) *Generalforsamlingen samtykker til at vedlagte reviderte finansieringsplan skal gjelde som Borettslagets finansieringsplan, herunder endringen i fordelingen av innskudd mellom andelene etter vedlegg 3 til den fremlagte bygge- og finansieringsplan som herved også godkjennes. Det godkjennes også den endrede fordelingsbrøk mellom andelene som fremgår av nevnte vedlegg 3 Klemetsrud Holding AS som eneste andelseier samtykker i protokoll for generalforsamlingen til disse endringer.*

2. DRIFTSBUDSJETT OG FORDELING AV FELLESKOSTNADENE PÅ ANDELENE

Det ble fremlagt et driftsbudsjett med forslag om fordeling av kostnadene på andelene, som ble gjennomgått, og enstemmig vedtatt.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3. INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Styret besluttet i samråd med eneandelseier Klemetsrud Holding AS å avholde ekstraordinær generalforsamling for behandling av ovennevnte saker umiddelbart etter styremøtet.

---000---

Ingen flere saker ble behandlet. Alle beslutninger var enstemmige. Møtet ble deretter hevet.

Oslo, 25. juni 2025

Mia K. Klemetsrud

Per O. Klemetsrud

Jonas Klemetsrud



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 22:25

SENT BY OWNER:

John Aa. Sveinsvold · 25.06.2025 12:53

DOCUMENT ID:

HyMBB8KVLg

ENVELOPE ID:

Sk-rS8YElg-HyMBB8KVLg

DOCUMENT NAME:

Styreprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 j uni 2025.pdf

2 pages

SHA-512:e5a738dfec42999a12b5afdea51ea465708f1c658ac544c
c0c99a41ce3326e5145ddf70859724edb6f9d12add47db
dd3814c5d2e760ef82b5a9fbb7bebf4b18a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jonas Klemetsrud Klemetsrud5@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 12:58 25.06.2025 12:57	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 90/05/24) IP: 109.169.113.168
Per Ole Klemetsrud perole@kirurg.org	Signed Authenticated	25.06.2025 15:35 25.06.2025 13:35	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/02/01) IP: 84.212.224.8
Mia Kristin Klemetsrud mia.kristin.klemetsrud@gm ail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 22:25 25.06.2025 22:24	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/11/27) IP: 89.8.46.92

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Styreprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-rkPjS8YEIlg.pdf (290704 bytes)	4a2e8ac5 a7f181a3 69c16739 9581f691 632b0efa 89f8ed0a 863a2411 1361fea7 9d29d16f 5bad5b94 414afb15 eb80710c 87589abb 98a34673 b776d016 65cfa323
2. Styreprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-ByghKHLYNge.pdf (290869 bytes)	bae330a7 312810e6 e5e437cff 1cf14361 9878de0f 2c0e78c5 eac801e0 1a3b66d9 c42c8c23 cc8fde40 20444a12 c19e4270 ea7e3a91 ae46278d 77a6213d 395fa16

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
3. Styreprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-HJeFBUF4el.pdf (290728 bytes)	898813b6 da34b715 2563dc61 5d93e46f 84f032a8 759fa73a 5fbaa000 e6d5f569 2fe3fb15c 757ade3c 0bfea287 a253e9e8 309cf0a8 e81517da 9f4544d4 755a6e2

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

Vedtakter for

Borettslaget Hertug Skules gate 15 Org. nr. 935 023 270

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 3.juni 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget består av eiendommen gnr. 231 bnr. 182 s nr. 1,3,5, 9, 10, 12,16, 18, 20,21, 23,24,25,28, 29, 33,35, 41,42,44, og 54 (under erverv) med adresse Hertug Skules 15 A-D 0665 Oslo i Oslo kommune, heretter kalt Eiendommen. Borettslaget inngår i eierseksjonssameiet for Hertug Skules gate 15, Hertug Skules gate 15 Sameie, orgnr 975 506 037, og vedtektene for sameiet gjelder tilsvarende for borettslaget og andelshaverne.

Borettslaget Hertug Skules gate 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets Eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,- og det er totalt 21 andeler.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
 - (7) Eierbegrensningene gjelder ikke stifter av borettslaget Klemetsrud Holding AS org nr. 927 479 389, jfr. borettslagsloven § 2-12.
- 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
 - (2) Dette kan allikevel bare skje til ektefelle eller personer i rett opp eller nedad stigende linje
 - (3) Ved et hvert annet eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
 - (4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
 - (5) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
 - (6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
 - (7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (5) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

eiendommen. I eventuelle unntakstilfeller krever dette forutgående godkjenning fra styret i eierseksjonssameiet.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladebare hybrider

- (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer. Styret representerer borettslaget i og overfor eierseksjonssameiet Hertug Skules gate 15 Sameie, og styret håndhever eierseksjonsameiets vedtekter overfor andelshaverne.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. For perioden frem til og med 31. desember 2027 krever slikt samtykke fra generalforsamlingen enstemmighet fra de andelshaverne som deltar på generalforsamlingen, jfr. pkt 9.8 (4).

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg til GF-protokoll 3. juni 2025 for Borettslaget Hertug Skules gate 15

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) For perioden frem til og med 31. desember 2027 anses borettslaget for å være i en etableringsfase, da borettslaget er opprettet i 2025. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler. Med unntak av godkjenning av årsberetning fra styret og godkjenning av årsregnskap, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deltar på generalforsamlingen. Dette gjelder da også valg av styremedlemmer, med mindre styremedlemmet ikke lenger eier en andel eller ikke lenger har en rolle i en juridisk person som eier en andel

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2025 09:09

SENT BY OWNER:

John Aa. Sveinsvold · 03.06.2025 18:32

DOCUMENT ID:

Syet6Xo2Mgl

ENVELOPE ID:

HJmoXi2fxx-Syet6Xo2Mgl

DOCUMENT NAME:

Vedtekter for Borettslaget Hertug Skules gate pr 3. juni 2025.pdf

9 pages

SHA-512:b3ce004bf298d1e92816d12eb2af12d8ebf2aa4b143ae8f
44646fbd33dbb9f08617413759578796b9d1be89ce0cd3
9cc20743377e898d883db76dc962186827f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Ole Klemetsrud perole@kirurg.org	Signed Authenticated	03.06.2025 18:55 03.06.2025 18:52	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/02/01) IP: 84.212.224.8
Mia Kristin Klemetsrud mia.kristin.klemetsrud@gm ail.com	Signed Authenticated	04.06.2025 09:09 04.06.2025 09:05	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/11/27) IP: 193.69.231.146

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Vedtekter for Borettslaget Hertug Skules gate pr 3. juni 2025.pdf-pAdES-Hyrk4i3fle.pdf (390116 bytes)	5f21adb83a819786 e15b09ae151491f6 4be5227a424ec7f1a 49237b2fb6911d0b 2f7a7b9513f1c9586 57e70c8e8dc3ad8fe e4bd6604126f9d9c 7da095f4db23a
2. Vedtekter for Borettslaget Hertug Skules gate pr 3. juni 2025.pdf-pAdES-SJIRXj3fgx.pdf (389975 bytes)	847b3e7731abfba7 34dadf966c0960ec6 4a0e58a9533fb20a de0ebc8aa8549e0d 31592bb66f1a0ee2 7f16942e1af1f07b3 a374afaada1576dde 34b0959b24aad

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hertug Skules Gate 15

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i borettslaget den 21. oktober 2025.

Generalforsamlingen ble gjennomført ved sirkulasjon av dokumenter.

Følgende deltok i behandlingen av sakene:

På vegne av stifteren i borettslaget, Klemetsrud Holding AS, møtte styreleder Mia Kristin Klemetsrud.

Mia Kristin Klemetsrud ble valgt til møteleder. I tillegg møtte styremedlem Per Ole Klemetsrud som ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Til behandling forelå:

1. Valg av ny revisor

Forvis Mazars AS ble valgt som selskapets nye revisor.

Protokollen sendes til samtlige andelseiere og generalforsamlingens beslutninger skal meldes til Foretaksregisteret.

21. oktober 2025

Mia Kristin Klemetsrud
Styreleder (elektronisk signert)

Per Ole Klemetsrud
Styremedlem (elektronisk signert)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Per Ole Klemetsrud

Annen representant

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-3075705

IP: 61.6.xxx.xxx

2025-10-21 14:54:17 UTC



QES

bankID



Mia Kristin Klemetsrud

Møteleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1457538

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-10-21 17:19:15 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg 3 til Bygge- og Finanseringsplan for Borettslaget Hertug Skules gate 15

Borettslaget Hertug Skules gate 15, oversikt over andelene og estimat over andelseiernes finanseringsbehov

Revidert- endring vedtatt 25. juni 2025

Estimerte ervervs kostnader

kr 97 200 545,00 NOK (Eiendomsverdi-dokavgift)

Antall BRL- andeler

21 Andeler

Total BRA (nevner i brøk)

928 BRA

Estimert felleslån

0 NOK

Andels nr	Bruksenhetsnummer	Etasje	Eierbrøk	Andelens		Andelseiernes		Andelseiernes		Stipulerte
				Bolig nr	Adresse	Pålydende	Finanseringsbehov	SUM INNSKUDD		
1	1	1	50	H0102	Hertug Skules gate 15A	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
2	3	1	50	H0103	Hertug Skules gate 15B	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
3	5	1	49	H0101	Hertug Skules gate 15B	kr 5 000,00	kr 5 132 356,36	kr 5 137 356,36		
4	9	1	34	H0103	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 3 561 226,86	kr 3 566 226,86		
5	10	1	50	H0102	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
6	12	2	50	H0202	Hertug Skules gate 15A	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
7	16	2	49	H0201	Hertug Skules gate 15B	kr 5 000,00	kr 5 132 356,36	kr 5 137 356,36		
8	18	2	33	H0202	Hertug Skules gate 15C	kr 5 000,00	kr 3 456 484,90	kr 3 461 484,90		
9	20	2	34	H0203	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 3 561 226,86	kr 3 566 226,86		
10	21	2	50	H0202	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
11	23	3	50	H0302	Hertug Skules gate 15A	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
12	24	3	35	H0301	Hertug Skules gate 15A	kr 5 000,00	kr 3 665 968,83	kr 3 670 968,83		
13	25	3	50	H0303	Hertug Skules gate 15B	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
14	28	3	47	H0303	Hertug Skules gate 15C	kr 5 000,00	kr 4 922 872,43	kr 4 927 872,43		
15	29	3	33	H0302	Hertug Skules gate 15C	kr 5 000,00	kr 3 456 484,90	kr 3 461 484,90		
16	33	3	47	H0301	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 4 922 872,43	kr 4 927 872,43		
17	35	4	35	H0401	Hertug Skules gate 15A	kr 5 000,00	kr 3 665 968,83	kr 3 670 968,83		
18	41	4	51	H0401	Hertug Skules gate 15C	kr 5 000,00	kr 5 341 840,30	kr 5 346 840,30		
19	42	4	34	H0403	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 3 561 226,86	kr 3 566 226,86		
20	44	4	47	H0401	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 4 922 872,43	kr 4 927 872,43		
21	54	5	50	H0502	Hertug Skules gate 15D	kr 5 000,00	kr 5 237 098,33	kr 5 242 098,33		
			928			kr 105 000,00	kr 97 200 545,00	kr 97 305 545,00		

 SK-rS8YEIq-S17wSLInqI

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 22:28

SENT BY OWNER:

John Aa. Sveinsvold · 25.06.2025 12:53

DOCUMENT ID:

S17wSLtNgl

ENVELOPE ID:

Sk-rS8YElg-S17wSLtNgl

DOCUMENT NAME:Vedlegg 3 til Bygge og Fi plan for BRL Hertug Skules gate 1
5 pr 25 juni 2025.pdf
1 page**SHA-512:**562576d4c882317b141b203ad0243a69002ad31b0b14fe9b
53d1f88e3c4eb1c30dd18d6d5475f1f3e2a9b51a8eb6d612b
ae3a84d662d99f3a6099ef9c878f0fa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jonas Klemetsrud Klemetsrud5@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 13:00 25.06.2025 12:57	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 90/05/24) IP: 109.169.113.168
Per Ole Klemetsrud perole@kirurg.org	Signed Authenticated	25.06.2025 15:37 25.06.2025 13:35	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/02/01) IP: 84.212.224.8
Mia Kristin Klemetsrud mia.kristin.klemetsrud@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 22:28 25.06.2025 22:24	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/11/27) IP: 89.8.46.92

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	S H A - 5 1 2
1. Vedlegg 3 til Bygge og Fi plan for BRL Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-rkPjS8YEIlg.pdf (698604 bytes)	2f9 6ca 793 3f2 8d3 013 ef0 a1b 498 789 60a 609 9f0 7fa 761 6e7 251 a67 1bd fcc 5e6 8b2 5b6 aad d5d 616 9eb caa 1bd c94 40a d3c 3ec d9f 430

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NAME (DOCUMENT SIZE)

S
H
A
-
5
1
2

44b
2fc
1c2
4e3
4c9
094
51e
31

2. Vedlegg 3 til Bygge og Fi plan for BRL Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-ByghKHLYNge.pdf (698769 bytes)4ffe

8d5
209
d2b
72a
539
ad2
21f
88d
ccfc
7de
a88
331
997
675
b0d
56d
779
125
6b4
af5
584
3c0
e1b
51a
9c1
67b
8dd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NAME (DOCUMENT SIZE)

S
H
A
-
5
1
2

aae
b86
8ab
287
975
68b
5e3
05b
a2e
037
f66
a80
38e
d78

3. Vedlegg 3 til Bygge og Fi plan for BRL Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-HJeFBUf4el.pdf (698628 bytes)

fa3
a46
873
682
948
b79
49f
b72
6ae
37d
e96
9cd
de5
59e
7ca
0b7
ea7
db6
016
568
7de
754

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NAME (DOCUMENT SIZE)

S
H
A
-
5
1
2

fb7
6e1
5d5
25b
51c
855
4d6
da8
f67
0fb
10a
3ea
dc5
0f8
b94
411
9d3
5af
b58
0b1
98

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Borettslaget Hertug Skules gate 15 25. juni 2025

Kolonne L er felleskost pr andel pr mnd. I tillegg kommer akonto oppvarming pr mnd angitt i kolonne M er måler for den enkelte leilighet).

Bruksenhetsnummer	Andelsnummer	Boligadresse	Seksjonering	19; Andel	Borettslag ande	Andel avrundet	Oppvarming*
1		1 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
3		2 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
5		3 Hertug Skules Gate 1	49	5,28 %	3 496,44 kr	3 496 kr	1070
9		4 Hertug Skules Gate 1	34	3,66 %	2 426,10 kr	2 426 kr	742
10		5 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
12		6 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
16		7 Hertug Skules Gate 1	49	5,28 %	3 496,44 kr	3 496 kr	1070
18		8 Hertug Skules Gate 1	33	3,56 %	2 354,75 kr	2 355 kr	719
20		9 Hertug Skules Gate 1	34	3,66 %	2 426,10 kr	2 426 kr	742
21		10 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
23		11 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
24		12 Hertug Skules Gate 1	35	3,77 %	2 497,46 kr	2 497 kr	761
25		13 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
28		14 Hertug Skules Gate 1	47	5,06 %	3 353,73 kr	3 354 kr	1025
29		15 Hertug Skules Gate 1	33	3,56 %	2 354,75 kr	2 355 kr	719
33		16 Hertug Skules Gate 1	47	5,06 %	3 353,73 kr	3 354 kr	1025
35		17 Hertug Skules Gate 1	35	3,77 %	2 497,46 kr	2 497 kr	761
41		18 Hertug Skules Gate 1	51	5,50 %	3 639,16 kr	3 639 kr	1113
42		19 Hertug Skules Gate 1	34	3,66 %	2 426,10 kr	2 426 kr	742
44		20 Hertug Skules Gate 1	47	5,06 %	3 353,73 kr	3 354 kr	1025
54		21 Hertug Skules Gate 1	50	5,39 %	3 567,80 kr	3 568 kr	1089
Pr mnd			928		66 218 kr	66 219 kr	20226
Pr År					794 620 kr		242712

*) A-konto, variabelt

Andeler 21
 Totalt BRA 928
 Estimert felleskost pr brøk 71,36 kr

 Sk-rS8YEIlg-BJxmu8IKVxl

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 22:29

SENT BY OWNER:

John Aa. Sveinsvold · 25.06.2025 12:53

DOCUMENT ID:

BJxmuBIKVxl

ENVELOPE ID:

Sk-rS8YElg-BJxmuBIKVxl

DOCUMENT NAME:

Driftsbudsjett BRL Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 202

5.pdf

1 page

SHA-512:

32ee4071800560f07b85a9b8f4351463fb9bcc817d3dd0

67154e449a8c106aae07f16a87d6f8e037669daac478dc

bfa9e3a1672422f449fe3f75dba31eff1ed7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jonas Klemetsrud Klemetsrud5@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 13:02 25.06.2025 12:57	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 90/05/24) IP: 109.169.113.168
Per Ole Klemetsrud perole@kirurg.org	Signed Authenticated	25.06.2025 15:38 25.06.2025 13:35	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/02/01) IP: 84.212.224.8
Mia Kristin Klemetsrud mia.kristin.klemetsrud@gm ail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 22:29 25.06.2025 22:24	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/11/27) IP: 89.8.46.92

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Driftsbudsjett BRL Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-rkPjS8YElg.pdf (238961 bytes)	cacaeda72685c3c01 a4570381ac753cd4 2c5fe6719cfe7aad9 e167aec24340fa526 8302ce888dcfe5863 f651e1b0baaa6f77a 31e711f702b6c5681 1859d72fa
2. Driftsbudsjett BRL Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-ByghKHLYNge.pdf (239126 bytes)	2926e51933f5fb2d9 6f5c1f28c1316d2f47 6fdbaa4fe7f3d976af 038d720318dc8e3f7 7fe0fd32c0500fa0da 3ebece7222dbdfcaa d12b9d39800a79cd 749b745
3. Driftsbudsjett BRL Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-HJeFBUF4el.pdf (238985 bytes)	3b3bf7b8c8eae7e5c 28ebc20269e87a2e7 c110acb06ff235564 84a6d8922cb6be43e 8fea33ffc48745e977 09cc8a7c9c4c24c8c 0d2928bbb8660374 678868440

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDLEGG 2 TIL STIFTESLESDOKUMENTET FOR BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN FOR BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

Revidert 25. juni 2025

Tegninger og beskrivelse av bebyggelsen

Eiendommen Hertug Skules Gate 15 A-D er en seksjonert bygård i Oslo med gnr. 231 bnr. 182 seksjonene nr. 1,3,5,9-10,12,16,18,20-21,23-25,28,29,33,35,41,42,44 og 54 («Boligseksjonene»). Boligseksjonene skal brukes som bolig og eies av borettslaget. Borettslaget etableres med 21 andeler – én andel for hver bolig. Oversikt over hvilken andel som tilsvarer hvilken seksjon følger av vedlegg 3 til denne Bygge- og Finansieringsplanen.

Boligseksjonene som skal bli en del av Borettslaget Hertug Skules Gate 15 eies i dag av Klemetsrud Eiendom AS org nr. 927 483 157. De ovennevnte seksjonene vil senere bli ervervet av borettslaget når dette er registrert stiftet.

Eiendommen består av foruten kjeller av fem etasjer. Boligseksjonene som vil være en del av borettslaget er fordelt på fire oppganger 15A-15D. Det er to leiligheter per etasje i oppgang 15 A, og tre leiligheter per etasje i oppgang 15B-15d. I tillegg til selve boligene består boligseksjonene av deler av fellesarealer.

Det vises ellers til tegningene som er inntatt som Vedlegg 1 til dette dokumentet.

Kostnader med drift, vedlikehold og oppgradering mv av fellesarealer skal deles mellom alle Boligseksjonene.

Kostnadsoverslag

Kostnader til ervervet var kr 94.830.000,-, med tillegg av ytterligere finansiering kr 2.370.545, samlet kr **97.200.545,-**.

Finansiering

Borettslaget har finansiert beløpet på kr 97.200.545 ved tilsvarende vedtatt innskuddsforpliktelse som er avregnet mot angitte gjeld

Driftsbudsjett

Det er utarbeidet et driftsbudsjett for borettslaget, inntatt som Vedlegg 2.

Fordeling av kostnadene

Totale innskudd i henhold til finansieringsplanen per andel er beregnet og fordelt basert på boligens brøk som igjen er basert på antall kvadratmeter BRA. Andelseier finansierer i sin helhet innskuddene selv. Det skal ytes slike innskudd som er nødvendige for dekning av de totale ervervskostnadene etter nærmere avtale om dette. Fordeling av innskudd og estimerte driftskostnader per andel fremgår av vedlegg 3.

- Vedlegg 1:** Tegninger av eiendommen gnr. 231 bnr. 185 i Oslo kommune (uendret fra stiftelsen)
Vedlegg 2: Utkast til Driftsbudsjett for Borettslaget Hertug Skules Gate 15 (vil bli oppdatert av styret)
Vedlegg 3: Regneark som viser hvilken bolig som er knyttet til hvilken andel, innskudd mv

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 22:26

SENT BY OWNER:

John Aa. Sveinsvold · 25.06.2025 12:53

DOCUMENT ID:

SkmuH8YNex

ENVELOPE ID:

Sk-rS8YElg-SkmUH8YNex

DOCUMENT NAME:

Bygge og Finansieringsplan for Brl Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf

1 page

SHA-512:ead3d038260bee1a0c18157f89696f7b0317f8de1d969dd
a6293d93a2cb5ddeea892662b9dcea535340965e878991
c1c2260a74277b884e4d2877c5f2b000c23

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jonas Klemetsrud Klemetsrud5@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 12:59 25.06.2025 12:57	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 90/05/24) IP: 109.169.113.168
Per Ole Klemetsrud perole@kirurg.org	Signed Authenticated	25.06.2025 15:36 25.06.2025 13:35	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/02/01) IP: 84.212.224.8
Mia Kristin Klemetsrud mia.kristin.klemetsrud@gmail.com	Signed Authenticated	25.06.2025 22:26 25.06.2025 22:24	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 71/11/27) IP: 89.8.46.92

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	S H A - 5 1 2
1. Bygge og Finansieringsplan for Brl Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-rkPjS8YEIlg.pdf (121654 bytes)	666 330 b60 1f0 966 824 ba2 ce2 679 e7f 7e8 e76 c49 48e 72a ff0a 858 657 5faf 7b6 df2 408 02e 3fb c4d 238 067 7c7 da1 a0e f10 618 187

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NAME (DOCUMENT SIZE)	S H A - 5 1 2
	5ef
	946
	164
	10b
	f8a
	2d2
	5e4
	3d1
	060
<hr/>	
2. Bygge og Finansieringsplan for Brl Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-ByghKHLYNge.pdf (121819 bytes)1f3	29d
	834
	88c
	bfc
	1c9
	363
	313
	537
	b8e
	483
	650
	d41
	58c
	10b
	f82
	1c8
	51c
	ff97
	83f
	7b0
	ad1
	024
	bb5
	e58

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NAME (DOCUMENT SIZE)	S H A - 5 1 2
	4cc 15b 0f4 cc7 7bf 389 913 528 711 ed5 63d d7b 37d ed9 dc1 df8 aeb 0
3. Bygge og Finansieringsplan for Brl Hertug Skules gate 15 pr 25 juni 2025.pdf-pAdES-HJeFBUF4el.pdf (121678 bytes)	4be cb3 540 eee 74c 12b ccb 84c 5b9 acc 9ec 8d1 bc1 460 0f1 68b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NAME (DOCUMENT SIZE)

S
H
A
-
5
1
2

25d
928
00f
340
6cb
bf1
5fa
399
222
8e2
f2b
7a0
81a
295
49c
992
2e9
334
306
ea0
1d2
347
8e4
47f
01d
4b7
32

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10044

BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. juni kl. 18:00 og lukker 16. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/10044>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nye vinduer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Einar Eliassen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Ole Klemetsrud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 2026-05-14 Uavhengig_revisors_beretning_Hertug_Skule.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

Sak 6

Nye vinduer

Forslag fremmet av:

Ludwig Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene er fra 80 tallet, det er høyst sannsynlig at mange av dem trenger å skiftes ut.

Styrets innstilling

Styret viser til at vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer er sameiets ansvar, og ikke kan vedtas av borettslaget.

Saken er allerede til behandling i sameiet, som vurderer behov, finansiering og eventuelle støtteordninger.

Styrets anbefaling:

Forslaget anbefales ikke vedtatt, men innspillet tas med videre til sameiet.

Forslag til vedtak

Det bør gjøres en helhetlig vurdering om byggets vinduer trenger å bli byttes ut.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget er under etablering. Og i den forbindelse bør det sittende styret fortsette i sine roller i en periode, for å gjennomføre sine oppgaver i forbindelse med etableringen. Når etableringsfasen er over, vil sittende styre stille sine plasser til disposisjon. Det vises forøvrig til vedtektenes 9-8 punkt 4:

For perioden frem til og med 31. desember 2027 anses borettslaget for å være i en etableringsfase, da borettslaget er opprettet i 2025. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler. Med unntak av godkjenning av årsberetning fra styret og godkjenning av årsregnskap, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deltar på generalforsamlingen. Dette gjelder da også valg og avsettelse av styremedlemmer, med mindre styremedlemmet ikke lenger eier en andel eller ikke lenger har en rolle i en juridisk person som eier en andel.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mia Kristin Klemetsrud

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Klemetsrud
 - Per Ole Klemetsrud
-

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

- Styreleder: Mia Kristin Klemetsrud
- Styremedlem: Per Ole Klemetsrud
- Styremedlem: Jonas Klemetsrud

Styrets medlemmer består av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Borettslaget består av 21 andeler. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 935023270, ligger i Oslo kommune og har adresse: Hertug Skules Gate 15 Ga'fdsnummer: 231 Bruksnummer: 182

Borettslaget ble opprettet våren 2025, og per 31.12.25 eier Klemetsrud Holding AS 18 leiligheter, mens boret til 3 leiligheter gjennom 2025 er solgt til privatpersoner

Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Forvis Mazars.

Styrets arbeid i 2025

Styrets arbeid og organisering

Styret har i løpet av året avholdt jevnlig styremøter. I tillegg har henvendelser mottatt via Vibbo og e-post blitt behandlet fortløpende og etter beste evne.

Borettslaget ble etablert i 2025 og er dermed et relativt nytt borettslag. Eiendommen i Hertug Skules gate 15 består både av andelsleiligheter i borettslaget og selveierleiligheter som inngår i et tilknyttet sameie. En betydelig del av den daglige og praktiske driften av eiendommen, herunder fellesarealer og tekniske anlegg, forvaltes derfor gjennom sameiet.

Styret vurderer 2025 som et oppstartsår og anser at også 2026 i stor grad vil være preget av etablering og videreutvikling av rutiner og arbeidsprosesser. Det må derfor påregnes at ikke alle rutiner er fullt utarbeidet eller optimalisert på nåværende tidspunkt.

Borettslaget er en del av sameiet Hertug Skules gate 15. Når det skal skje endringer, oppgraderinger osv er det forhold som må vedtas av sameiet. Borettslaget kan således ikke bestemme eller sette i gang arbeider, dette må gå via sameiet.

Trivsel og naboskap

Styret ønsker å oppfordre andelseierne til å bidra til et godt naboskap. Dette inkluderer blant annet å varsle naboer i god tid ved oppussing eller andre aktiviteter som kan medføre støy. Videre oppfordres andelseierne til

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

å delta på sameiets dugnader, som arrangeres to ganger i året, da dette er viktig for både trivsel og vedlikehold av eiendommen.

Økonomi

Når det gjelder borettslagets økonomiske situasjon, følger fellesutgiftene nivåene som er vedtatt i sameiet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hertug Skules Gate 15

Fr. Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel +47 23 19 63 00
forvismazars.com/no/no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hertug Skules Gate 15 som viser et underskudd på kr 19 560. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 borettslagets 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Oslo, 14.05.2026

Forvis Mazars AS

Rune Jalving
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Rune Jalving

Partner

På vegne av: Forvis Mazars AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1737695

IP: 213.52.xxx.xxx

2026-05-14 09:19:53 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15 ORG.NR. 935023270, KLIENTNR. 10044

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 560
Fradrag kjøpesum anl.midler	6	94 905 000
Tilført bygg	6	-85 414 500
Tilført tomt		-9 490 500
Økning av aksjekapital/andelskapital		105 000
Tilført EK som følge av fusjon		1 438 770
Økning egenkapital i fellesanlegg	7	-1 402 844
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		121 366
<hr/>		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		121 366
<hr/>		
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler		351 805
Kortsiktig gjeld		-230 439
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		121 366

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15 ORG.NR. 935023270, KLIENTNR. 10044

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 30.01.2025 - 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	397 200	0	794 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		397 200	0	794 400
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-6345
Styrehonorar		0	0	-45000
Revisjonshonorar	3	-26 250	0	-26 250
Forretningsførerhonorar		-48 216	0	-68 900
Konsulent og forvaltn.tjen		0	0	-10 000
Kostnader sameie	7	-341 982	0	-683 964
Andre driftskostnader	4	-806	0	-900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-417 254	0	-841 359
DRIFTSRESULTAT		-20 054	0	-46 959
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	5	494	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		494	0	0
ARSRESULTAT		-19 560	0	-46 959
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital:		0	0	
Fra opptjent egenkapital:		-19 560	0	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

BORETTLAGET HERTUG SKULES GATE 15 ORG.NR. 935023270, KLIENTNR. 10044

BALANSE

	Note	2025
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Bygninger	6	85 414 500
Tomt		9 490 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	7	1 402 844
SUM ANLEGGSMIDLER		96 307 844
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		377
Driftskonto OBOS-banken		351 428
SUM OMLØPSMIDLER		351 805
SUM EIENDELER		96 659 649
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000
Opptjent egenkapital	8	1 419 210
SUM EGENKAPITAL		1 524 210
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Borettsinnskudd	9	94 905 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		94 905 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		125 439
Energiavregning	10	0
Annen kortsiktig gjeld	11	105 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		230 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 659 649
Pantstillelse	12	97 205 545
Garantiansvar	7	65 824

Oslo, __. __. 2026

Styret i Borettslaget Hertug Skules Gate 15

Mia Kristin Klemetsrud

Per Ole Klemetsrud

Jonas Klemetsrud

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	397 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	397 200

NOTE 3

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 500
Andre tjenester	-13 750
SUM REVISJONSHONORAR	-26 250

NOTE 4

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bank- og kortgebyr	-806
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-806

NOTE 5

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	117
Andre renteinntekter	377
SUM FINANSINNTEKTER	494

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE 6

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	85 414 500
SUM BYGNINGER	85 414 500

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om om Kostnader sameie Borettslaget består av 21 seksjoner i Hertug Skules Gate 15 Sameie. Alt vedlikehold av bygg og øvrige felleskostnader går via sameiet, og borettslagets andel kostnadsføres på konto 4870 Kostnader sameie.

NOTE 7

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 38,76 % av Hertug Skules Gate 15 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 65 824.

Selskapets andel i Hertug Skules Gate 15 Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Hertug Skules Gate 15 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 8

EGENKAPITAL

Pr. 31.12.2024

Stiftelse, andelskapital	105 000
Fusjon	1 438 770
Årets resultat	-19 560
SUM EGENKAPITAL 31.12.2025	1 524 210

NOTE 9

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-94 905 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-94 905 000

NOTE 10

ENERGIAVREGNING

Forsuddsinnbetalinger (a konto)	-121 356
SUM INNTEKTER	-121 356

Fjernvarme	121 356
SUM KOSTNADER	121 356

NOTE 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-105 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105 000

NOTE 12

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Borettsinnskudd	94 905 000
TOTALT	94 905 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	85 414 500
Tomt	9 490 500
TOTALT	94 905 000

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 12.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.06.26

Selskapsnummer: 10044 Selskapsnavn: BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Einar Eliassen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Ole Klemetsrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

For

Mot

Sak 6 Nye vinduer

Det bør gjøres en helhetlig vurdering om byggets vinduer trenger å bli byttes ut.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Mia Kristin Klemetsrud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jonas Klemetsrud

Per Ole Klemetsrud

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET HERTUG SKULES GATE 15

Organisasjonsnummer: 935023270

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. juni kl. 18:00 til 16. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Einar Eliassen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Per Ole Klemetsrud er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Antall stemmer for vedtaket: 5

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Nye vinduer

Fremmet av: Ludwig Knutsen

Vinduene er fra 80 tallet, det er høyst sannsynlig at mange av dem trenger å skiftes ut.

Styrets innstilling

Styret viser til at vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer er sameiets ansvar, og ikke kan vedtas av borettslaget.

Saken er allerede til behandling i sameiet, som vurderer behov, finansiering og eventuelle støtteordninger.

Styrets anbefaling:

Forslaget anbefales ikke vedtatt, men innspillet tas med videre til sameiet.

Forslag til vedtak:

Det bør gjøres en helhetlig vurdering om byggets vinduer trenger å bli byttes ut.



Forslaget ikke vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget er under etablering. Og i den forbindelse bør det sittende styret fortsette i sine roller i en periode,

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

for å gjennomføre sine oppgaver i forbindelse med etableringen. Når etableringsfasen er over, vil sittende styre stille sine plasser til disposisjon. Det vises forøvrig til vedtektenes 9-8 punkt 4:

For perioden frem til og med 31. desember 2027 anses borettslaget for å være i en etableringsfase, da borettslaget er opprettet i 2025. For å sikre trygghet for nye andelseiere som kommer til i etableringsfasen, er det vedtatt særlige stemmerettsregler. Med unntak av godkjenning av årsberetning fra styret og godkjenning av årsregnskap, krever alle saker enstemmighet blant andelseierne som deltar på generalforsamlingen. Dette gjelder da også valg og avsettelse av styremedlemmer, med mindre styremedlemmet ikke lenger eier en andel eller ikke lenger har en rolle i en juridisk person som eier en andel.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

✓ **Mia Kristin Klemetsrud (2 stemmer)**

Følgende stilte til valg:

Mia Kristin Klemetsrud

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

✓ **Jonas Klemetsrud (2 stemmer)**

✓ **Per Ole Klemetsrud (2 stemmer)**

Følgende stilte til valg:

Jonas Klemetsrud

Per Ole Klemetsrud

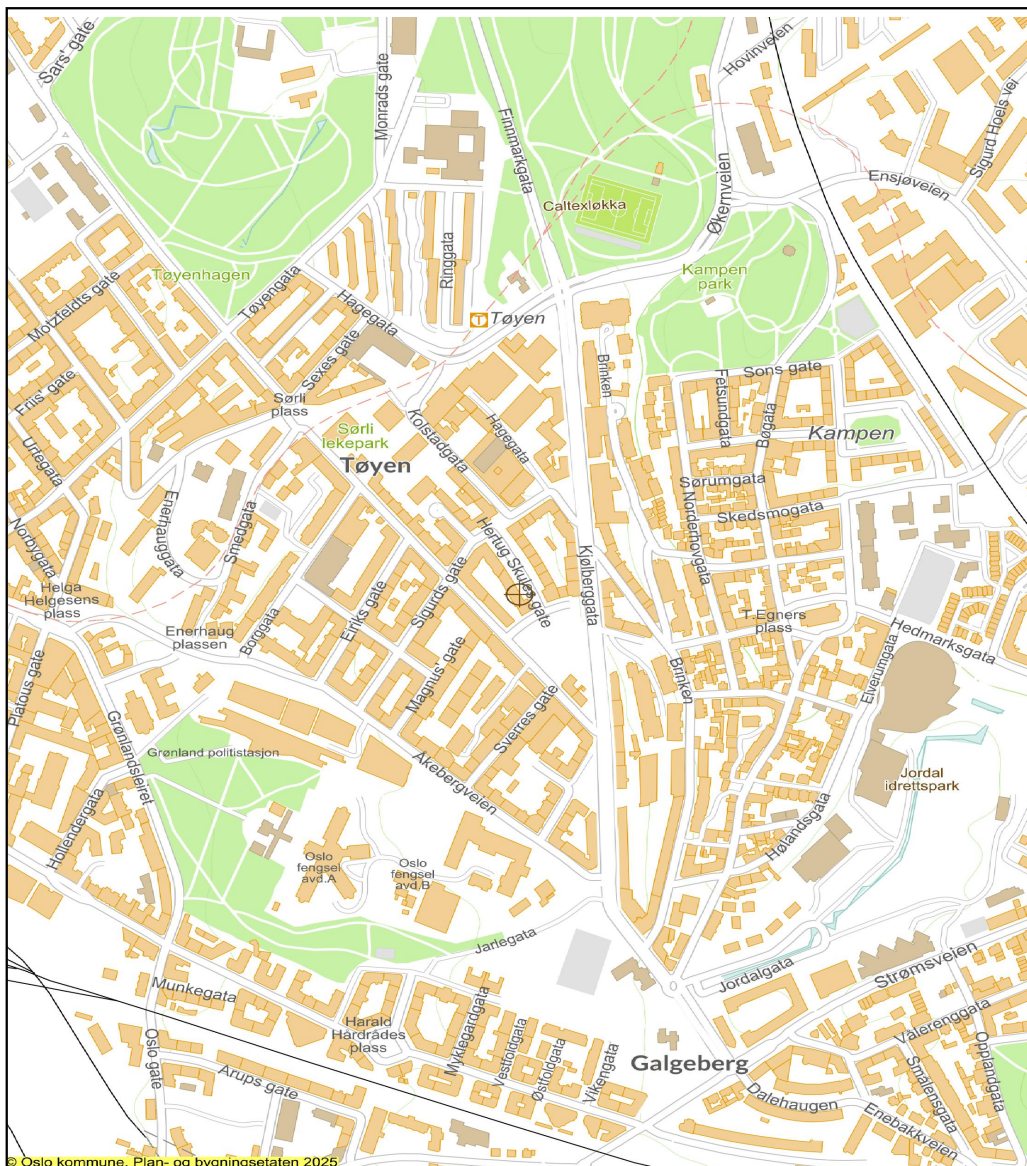
Oversiktskart

Adr.: Hertug Skules gate 15 C

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 231 / 182

Skolekrets (2020/2021): Tøyen



Dato: 01.07.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

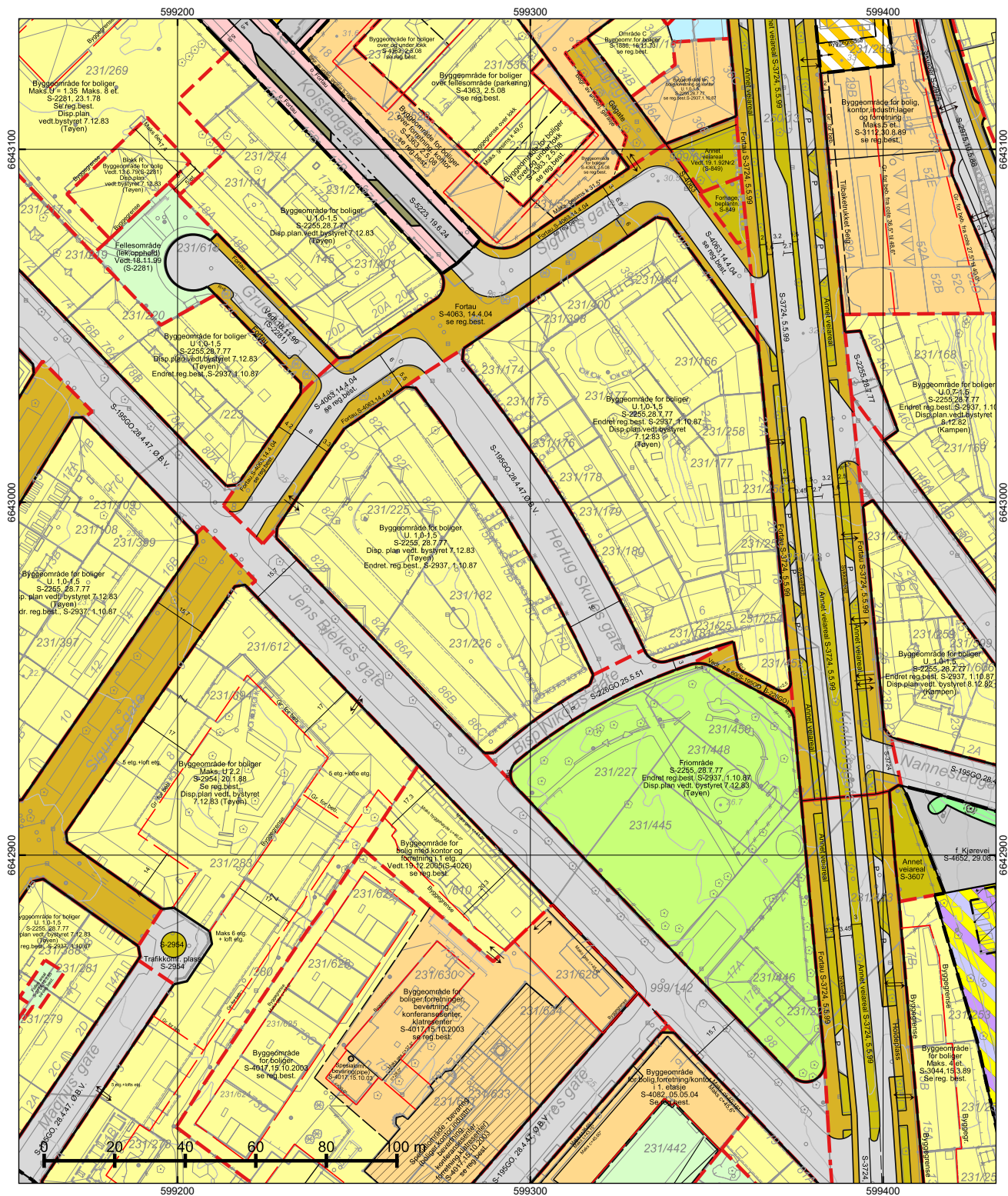
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

Vedlegg: Kommunalinformasjon





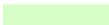




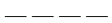
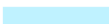























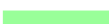



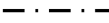






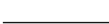




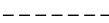
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 01.07.2025 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>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturnangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067</p> <p>Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C</p> <p>Gnr/Bnr: 231/182</p>	<p>Deres ref.: 18108/ MSEMSTR20250458FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Feltinndeling
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	121 - Forretning og kontor		Bygningens avgrensning i beb. plan
	140 - Bolig/forr./kontor		Bygning som forutsettes revet
	142 - Forr./kontor/industri		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert parkeringsfelt
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		Oppheving av eiendomsgrense
	316 - Gatetun/gågate		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		Eksisterende tre som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1802 - Bolig/forretning/kontor		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3001 - Grønnstruktur		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		

Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 01.07.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

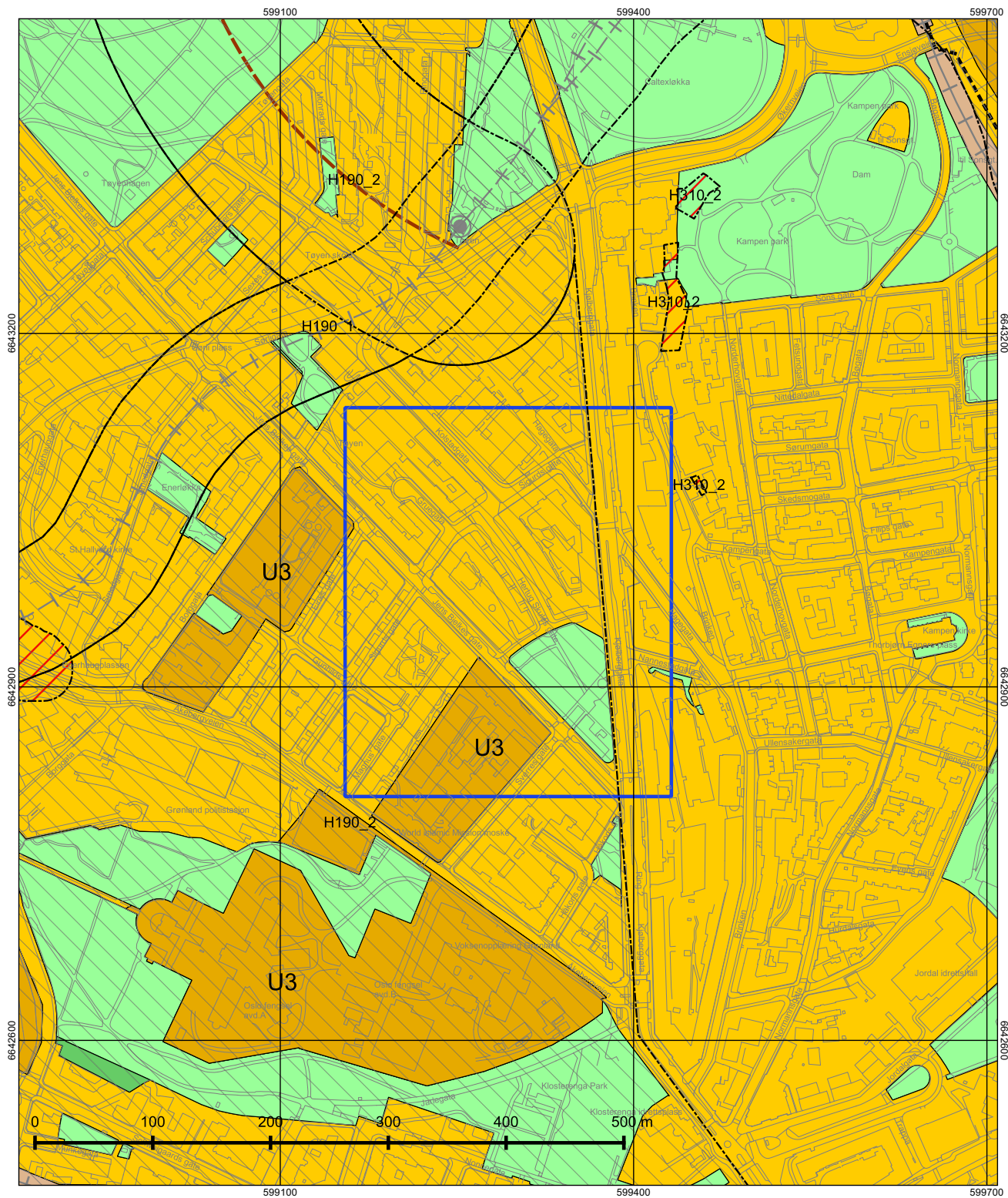
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067	Deres ref.: 18108/ MSEMSR280250458FAKTURA
Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/182	

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Dato: 01.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 145270/86515067

Deres ref.: 18108/

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
+ +	Sporveg (tunnel), fremtidig		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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
HERTUG SKULES GATE 15C

Dato: 01.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515067
8622442

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 182

Vi viser til bestilling av 20250701 for HERTUG SKULES GATE 15C.

GNR. 231 BNR. 182

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1938.

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

1491 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

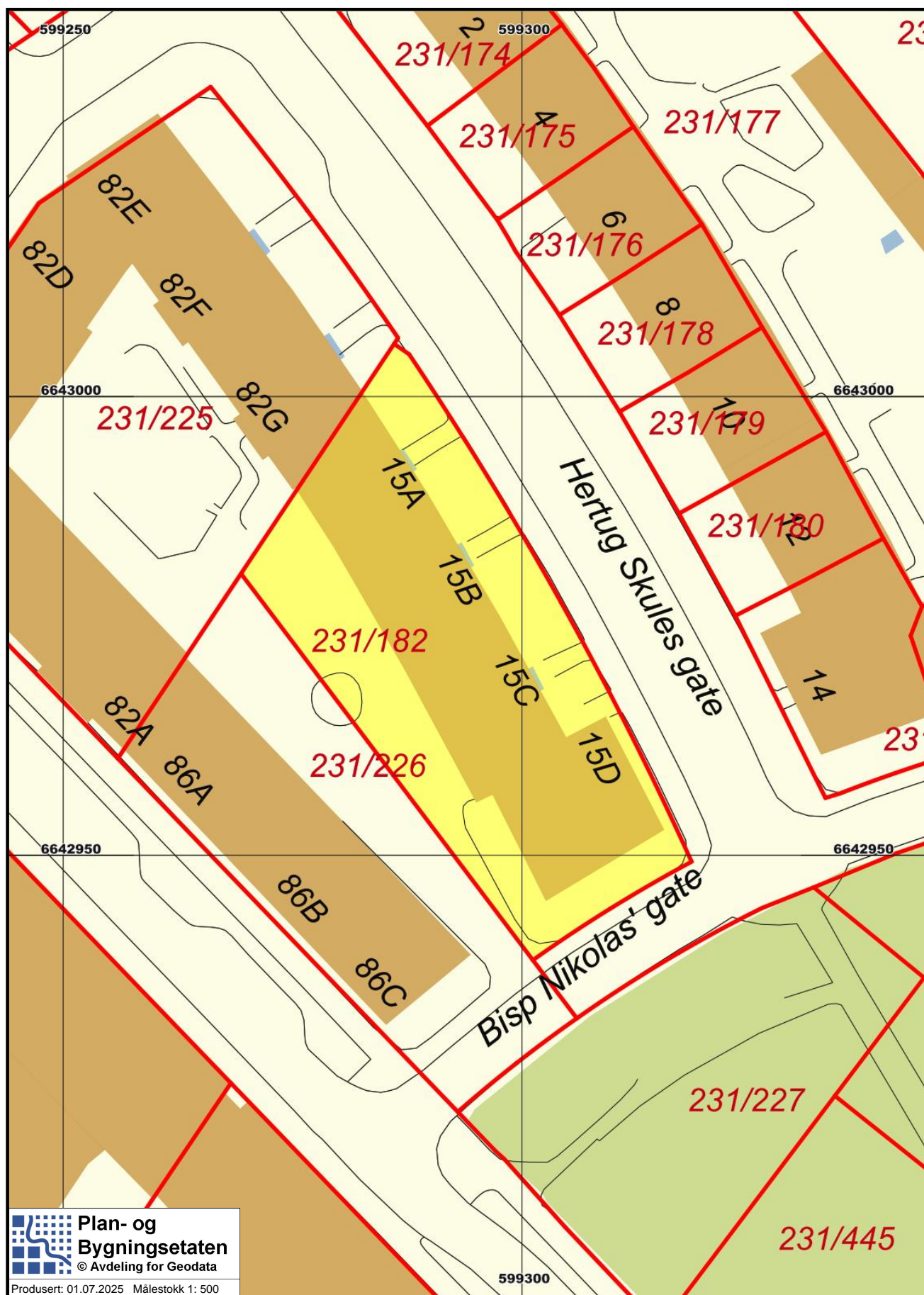
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

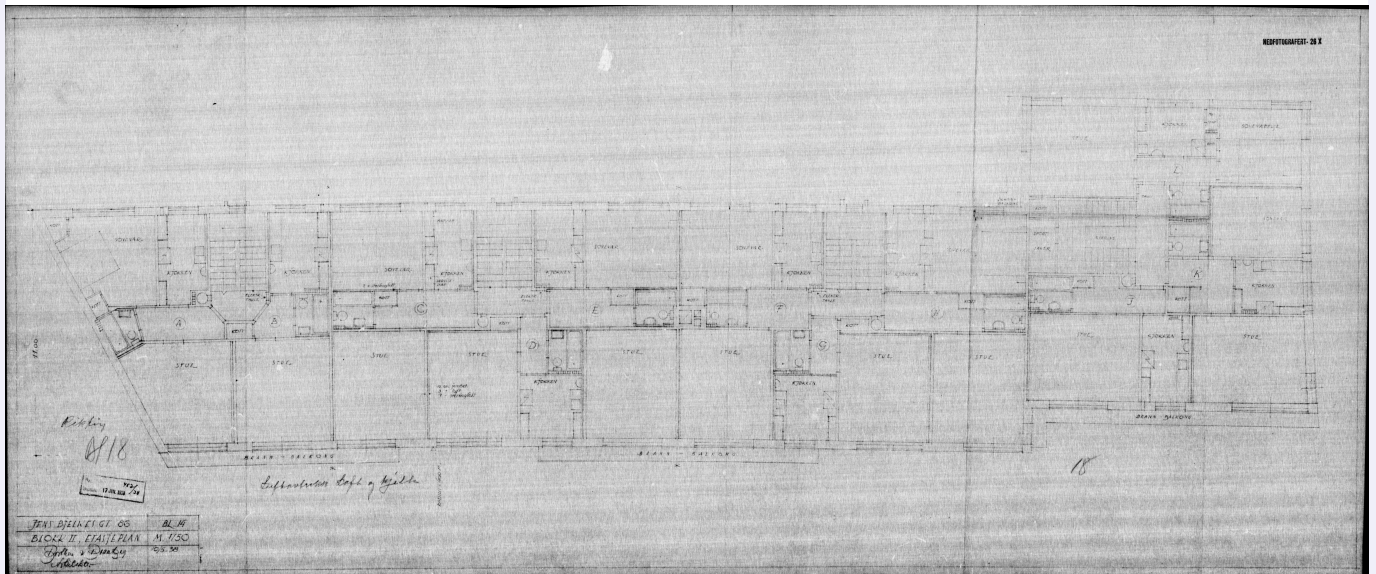
Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

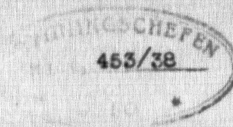


Vedlegg: Kommunalinformasjon

ANMELDELSE.

Skrivelse.
9 bl. tegninger.

Ø.D.



Duplikat sendt Brøndchefen.

Ekspedisjons-Dokument

Opmålingschefen

Mott: 23. MRS 1938

angående våningshus

på matr.-nr. 86 Jens Ejelkes gate. Blokk II.

Innlevert 21. mars 1938.

Attestert

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

Oslo den 22-3-1938.

Reg. chefen jr. nr. _____

Mott. 25. MRS 1938

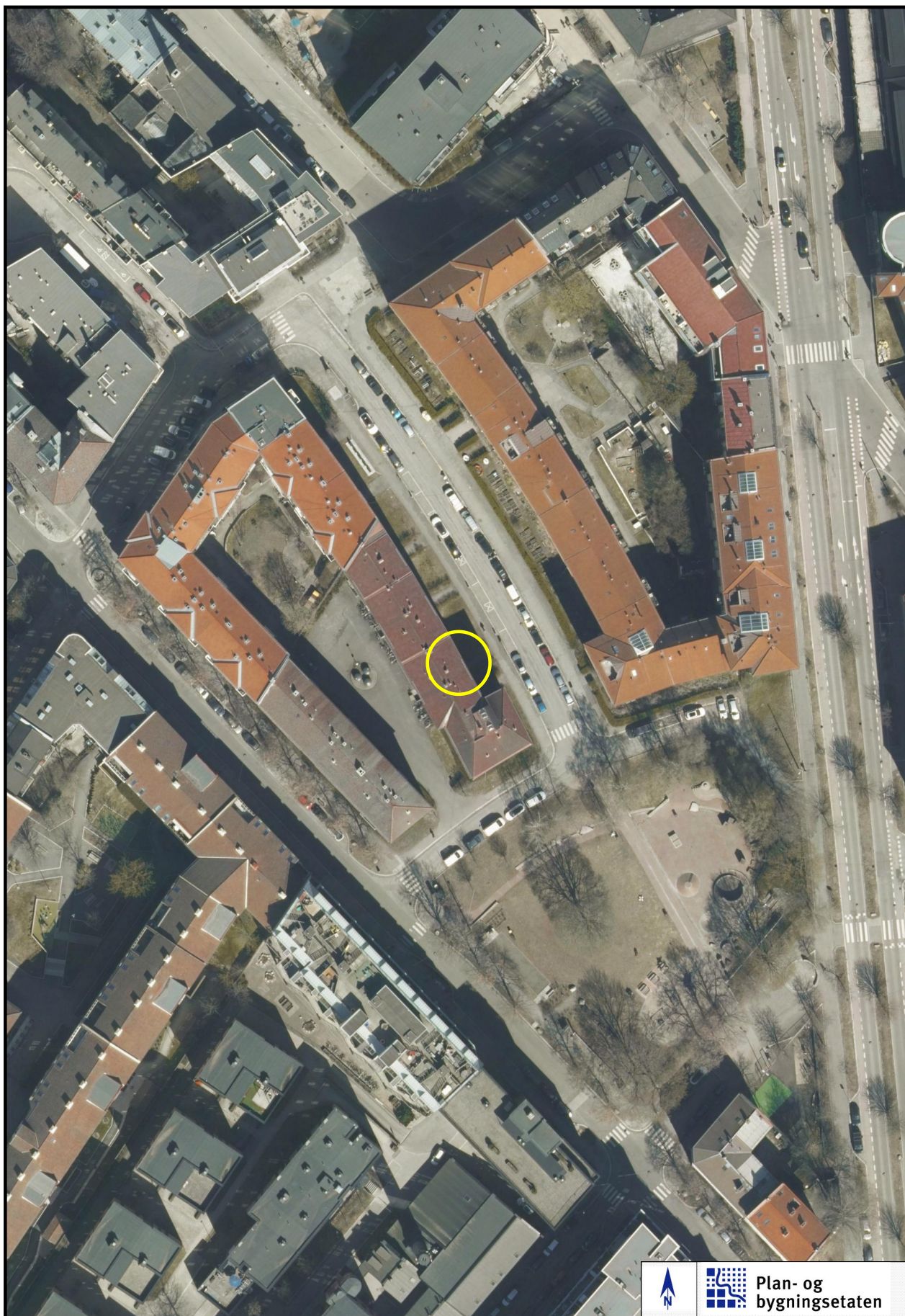
Jens Ejelkes gate ⁸⁶ blokk II, våningshus
Bygningschefens eksp. 22/3-1938.

Oversendes herr reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 86 Jens Ejelkesgate, hvis grenser er inategnet med grønt på blad 2. Bjæring om opmåling og opdeling av eiendommen er ikke innkommet til opmålingsvesenet. Ved opdeling av eiendommen vil blokk II få matrikkel nr. 15 Hertug Skules gate. Det skraverte stykke A-B-C må erhverves fra unatrikkulert gaterunn til arrondering av tomtens grenser.

På eiendommen nr. 86 Jens Ejelkesgate hviler i henhold til opgave av 12/4-1933 tgl. 4/5-1933 en refusjon for grunn-erhvervelse på kr. 4595,00, og i henhold til opgave av 15/3-1919 tgl. 21/3-1919 en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 5034,57.

På fasaden a-b hviler i henhold til opgave av

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.: Marius Pedersen	Vår ref.: 201718517-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Marianne Walczyk	Dato: 17.12.2018 Arkivkode: 531
Byggeplass:	HERTUG SKULES GATE 15 A-D	Eiendom:	231/182/0/0
Tiltakshaver:	HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE - SE5554	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hertug Skules gate 15 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 28.11.2018.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2018 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

HERTUG SKULES GATE 15 SAMEIE - SE5554, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,
styreleder.mads@gmail.com



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Saksnr: 201718517-4

Side 2 av 2



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12B
1266 OSLO

Dato: **30 MARS 2005**
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200312015-11 Saksbeh: Ellen Gulbrandsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HERTUG SKULES GATE 15B Eiendom: 231/182/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Hertug Skulesgate 15 v/ Adresse: Hertug Skulesgate 15, 0652 OSLO
styreformann
Søker: Brødrene Bastiansen A/S Adresse: Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST - HERTUG SKULES GATE 15B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99


Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.
Dette dokumentet erstatter tidligere utsendt ferdigattest som inneholdt feil adresse i felt for byggepl.


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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2


Stig Rolfsvåg
For avdelingsleder


Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Hertug Skulesgate 15 v/ styreformann, Hertug Skulesgate 15, 0652, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Herting Skulesgt. 15

F.nr. 453/1938

Våningshus.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ANMELDELSE.

Skrivelse.
9 bl. tegninger.

Ø.D.



Duplikat sendt Brøndchefen.

Ekspedisjons-Dokument

Oppmålingschefen

Mott: 23. MRS 1938

angående våningshus

på matr.-nr. 86 Jens Ejelkes gate. Blokk II.

Innlevert 21. mars 1938.

Attestert

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

Oslo den 22-3-1938.

Reg. chefen jr. nr. _____

Mott. 25. MRS 1938

Jens Ejelkes gate ⁸⁶ blokk II, våningshus
Bygningschefens eksp. 22/3-1938.

Oversendes herr reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 86
Jens Ejelkesgate, hvis grenser er inategnet med grønt på blad 2.
Bjering om opmåling og opdeling av eiendommen er ikke innkommet
til opmålingsvesenet. Ved opdeling av eiendommen vil blokk II
få matrikkel nr. 15 Hertug Skules gate.
Det skraverte stykke A-B-C må erhverves fra unatrikkulert gaterunn
til arrondering av tomtens grenser.

På eiendommen nr. 86 Jens Ejelkesgate hviler i henhold til opgave av 12/4-1933 tgl. 4/5-1933 en refusjon for grunn-
erhvervelse på kr. 4595,00, og i henhold til opgave av 15/3-1919
tgl. 21/3-1919 en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 5034,57.

På fasaden a-b hviler i henhold til opgave av

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2

14/3-1933 tinglyst 4/5-1933 en refusjon for grunnerhvervelse på kr. 142,90.

Oslo opplittingsvesen, den 24. mars 1938.

Miljøvesen

A. E. Olsen

LI/B

Jens Bjelkes gate 86, blokk II
Oppm. chefens eksp av 24/3 38

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med rødt.

Bisp Nicolas gate er regulert 10,0 m. bred med 5,0 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Hertug Skules gate er regulert 16,0 m. bred med 7,0 m. og, på et kortere stykke i 13,0 m. lengde, 2,0 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side. På gatens sydside er der regulert innre byggelinje i 11,0 m. avstand fra byggelinjen mot gaten og parallell med denne, med undtagelse av den 13,0 m. lange del av blokken nærmest Bisp Nicolas gate, hvor den innre byggelinje har en avstand av 13 til 14,0 m. fra byggelinjen mot gaten.

Den regulerede höide for Bisp Nicolas gate er ved Jens Bjelkes gate kote 25,10. Herfra stiger den med 1:52 efter midtlinjen til kote 25,75 ved Hertug Skules gate.

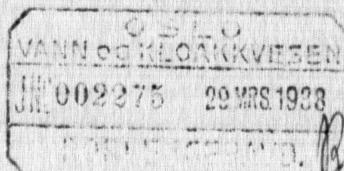
Fortågstigningen er 6 cm.

Hertug Skules gate er regulert horisontal på kote 25,75.

Fortågstigningen er 10 cm.

For strøket gjelder byplanvedtekt 162. Denne er ennå ikke stadfestet av lystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen den 26. mars 1938.



Miljøvesen
OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTOR

O. E. Olsen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3

AHJ/GE.

J.nr. 2275/1938. Matr.nr. 86 Jens Bjelkes gate, blokk II.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Uttrekket tillates ikke ført gjennom blokk I til kloakk i Jens Bjelkes gate men må føres til kloakk i Hertug Skules gate. Det må innsendes ny kjellerplan og situasjonsplan, samt profil med nøyaktige kotehøider og ledninger inntegnet. Det bemerkes at der er projektert vann og kloakk i Hertug Skules gate også på Vestre side av gaten langs bygget og må bygget forplikte sig til å bekoste denne kloakk. Ved forgrøning og an boring på eksisterende ledninger i Hertug Skules gate må bygget senere overføre sine tilslutninger til de nye ledninger på vestre side.

Oslo vann- og kloakkvesen den 20 april 1938.

Altj. *Oscar* *1. Olausen*

20 APR 1938 453/38

Bl. II Brandst. luttingshus

Oslo byråd til uttalelse.

Oslo Bl. april 1938.

E. O. Olausen

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.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 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. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. 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.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/enkoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2802250248 / Reidar Brusletten, tlf. 47386589

Hertug Skules gate 15C, 0652 Oslo

Andels nr. 14 i Borettslaget Hertug Skules Gate 15, org.nr. 935023270

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 besøkt 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: _____

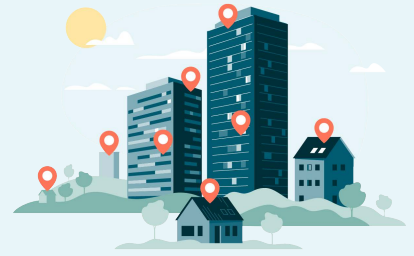
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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.

Oppdragsnr: 2802250248
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.06.2026

Reidar Brusletten
Eiendomsmegler

473 86 589
reidar.brusletten@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no