



Velkommen til

Hertug Skules gate 15C
0652 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Hertug Skules gate 15C
0652 Oslo

Innbydende andelsleilighet med god planløsning | Lave felleskostnader | Ingen dok. avgift | Sentral beliggenhet

Velkommen til Hertug Skules gate 15C!

Fin 1-roms leilighet med rolig beliggenhet i hjertet av Tøyen. Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje og har en romslig stue, separat kjøkken, bad og entré. Gjennomgående planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse.

Høydepunkter:

- Ingen dok. avgift!
- Separat kjøkken
- Kjellerbod og loftsbod
- Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grønt områder og servicetilbud rett i nærheten

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000
Andel fellesgjeld	kr	0
Omkostninger*	kr	10 800
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 610 800
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 074
BRA/BRA-I		39/34 m ²
Ant. sov.		0
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1939
Etasje		2

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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

Eiendomsmeglerfullmektig

473 86 589

reidar.brusletten@em1sr.no



Anders Langtind

Eiendomsmegler MNEF

930 17 777

anders.langtind@em1sr.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000
Andel fellesgjeld	kr	0
Omkostninger*	kr	10 800
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 610 800
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 074

*Omkostninger

Andel utgifter oppstart borettslag/andelskapital: kr. 5 000,-
Oppstartskostnad til borettslaget (2x fellesutgifter): kr. 4 710,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 10 800,-

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

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr
Boligkjøperforsikring kr 7 000 – 9 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 074 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. 719,-.

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.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Registerbetegnelse

Andel nr. 8 i Borettslaget Hertug Skules Gate 15, org. nr. 935023270 med tilhørende borett til bolig.

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 boret 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 boret 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 avviklet 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

BRA-i: 34 m²
BRA-e: 5 m²
BRA total: 39 m²

Kjeller
BRA-e: 3 m².

2. etasje
BRA-i: 34 m².

6. etasje
BRA-e: 2 m².

Ikke målbare arealer

Loftsboden har skråtak med et gulvareal på ca 5 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.

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

boenheten.

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

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

Antall soverom

0

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

2

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler for området.

Borettslagets eiendom

Gnr. 231, Bnr. 182, Snr. 18 (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

Polisenummer felles forsikring Gjensidige Forsikring

Byggeår

Ca. 1939 i følge Oslo kommune.

Innhold

2. etasje BRA-i: Entré, kjøkken, bad, stue, kott.

Kjeller BRA-e: Bod.

Loft BRA-e: Bod.

Standard

Velkommen til Hertug Skules gate 15C.

Overflater:

Entré: Vinylbelegg på gulv og malt overflate på vegger og tak.

Stue: Laminat på gulv. Malt overflate på vegger og himling.

Bad fra 2002/2003. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte overflate i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert gulvskinne med skyvedører og blandebatteri.

Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin. Servantskap med servant og blandebatteri.

Rommet har naturlig ventilering.

Stoppekran til bad er montert over himlingen

Eldre kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Laminert benkeplate med dobbel oppvaskum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl/frysenskap og komfyr med platetopp. Kjøkkenventilator med kullfilter montert over

stekesonen. Stoppekran til kjøkken er montert under oppvaskkummen. Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv og malt overflate på vegger og tak. Radiator.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører G

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

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 Sjødøst 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

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. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

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

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Info energiklasse

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.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

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-Kjølberggata- 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

Formuesverdien på eiendommen er forsøkt innhentet men ikke funnet. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk Sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Formuesverdien er ulik for primærbolig og sekundærbolig. For primærbolig (der boligeier er folkeregistrert pr 1. januar) utgjør formuesverdien 25% av kvadratmeterprisene og 100 % for sekundærboliger (alle andre boliger).

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.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

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:

301/231/182/45:

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: 1-55

Formål: Bolig

Eiendommen er oppdelt i 55 seksjoner

22.06.2000 - Dokumentnr: 35616 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:225 Snr:1 - Snr: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

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettsshaverne for bl.a. felleskostnader.

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

Andre relevante opplysninger

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

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.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kristoffer Messel den 26.11.2025.

Boligselgerforsikring

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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.

Boligkjøperforsikring Pluss 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 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- 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 bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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 hjemmelsoverføring 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.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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.

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.

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.

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

Ja. Faglært arbeid:

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.

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

Ja. Eiendommen har fjernvarmeanlegg, dette blir vedlikeholdt og utbedret regelmessig.

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

Ja. Det er gjennomført takst ifbm salget

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.

Kontaktperson

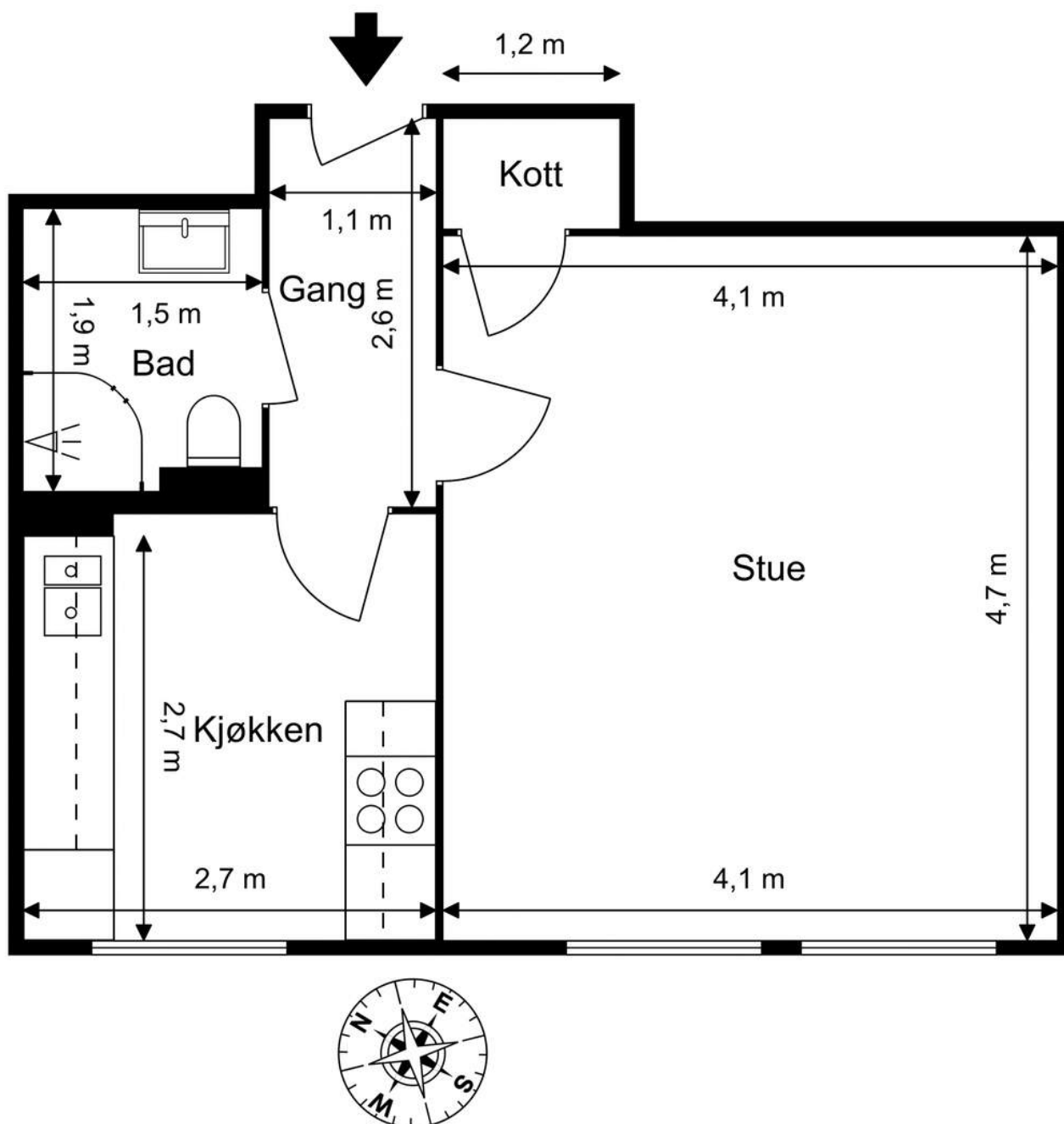
Reidar Brusletten

Eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 473 86 589

E-post: reidar.brusletten@em1sr.no

Hertug Skules gate 15 C H0202. 2. Etasje



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.

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hertug Skules gate 15 C, 0652 OSLO



OSLO kommune



gnr. 231, bnr. 182, snr. 18



Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 21262-1088

Referansenummer: LA1997

Foretak: FIDENS AS

Takstingenør: Kristoffer Messel



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

Vedlegg: Takstrappport



Rapportansvarlig



Kristoffer Messel
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.m@fidens.no
909 49 280



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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

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.

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](#)

Entré: Vinylbelegg på gulv og malt overflate på vegger og tak. Utstyrt med porttelefon.

Stue: Laminat på gulv. Malt overflate på vegger og himling. Varmekilde radiator.

Takhøyder:

Entré: 2,61 m.

Stue: 2,61 m.

Kjøkken: 2,61 m.

bad: 2,26 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2002/2003. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte overflate i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert gulvskinne med skyvedører og blande batteri. Veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin. Servantskap med servant og blande batteri. 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 dobbel oppvaskum i rustfritt stål med svingbart blande batteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøl/fryseskap og komfyr med platetopp. Kjøkkenventilator med kullfilter montert over stekesonen. Stoppekran til kjøkken er montert under oppvaskummen.

Kjøkkenet har vinylbelegg på gulv og malt overflate på vegger og tak. Radiator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Stoppekran er montert under oppvaskummen 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

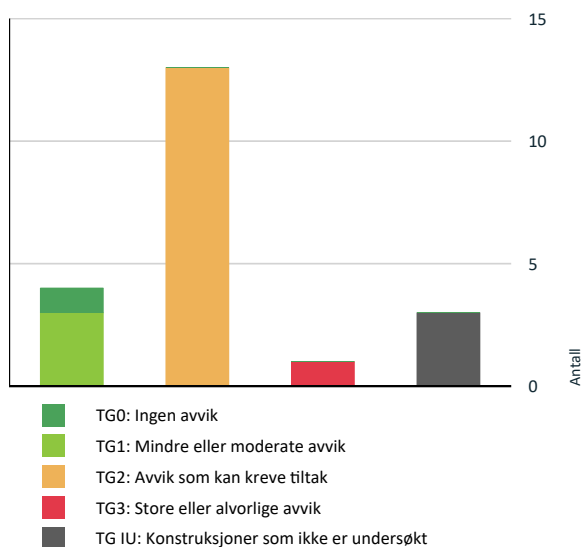
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

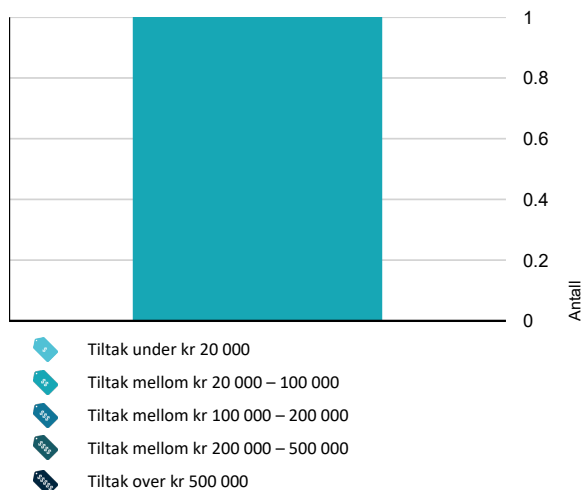
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Det registreres noe værslitte karmmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Noe slitasje på innsiden av enkelte vinduer.

Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm, vinduene er harde å åpne lukke.

Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.

Vedlikehold/repasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonsevne og lengre vedlikeholdsintervaller. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.

Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Arbeid bør utføres av en profesjonell.



TG 1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. B-30 og dB-35.

Entrédør fremstår med normal stand.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte overfalte. Innvendige tak har malte overflate.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel påregnes enkelte bruksmerker. (Undersøkelser av overflater omfatter ikke våtrom og kjøkkengulv.) Dette er angitt andre steder i rapporten.

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres bruksmerker og slitasje på gulvet overfalte.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 23 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

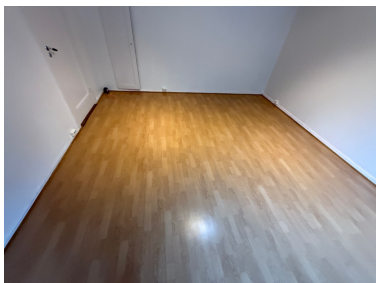
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da etasjeskille er av betongdekke og skjevheter er normalt i eldre bygg. Dersom det skal legges et nytt gulv som stiller krav til planheten på underlaget, må det påregnes tiltak/avretting. Kostnad er basert på avretting av gulvet i stuen. Hvor det registreres større skjevheter i etasjeskille.

Utbedring/utskifting av gulvets overflate gjøres ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har innvendig dører med 1-speils malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innvendig dører hvor det registreres slitasje og enkelte bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer.

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har eldre slitt overflate hvor det registreres misfarging/svertesopp i silikinfug. Enkelte riss/sprekker er registrert i fugene.

Det registreres "bom" i enkelte fliser (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres malingsavskalling på listverk rundt døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i registrerte avvik bør det på sikt påregnes utskifting av overflater. Som en sikkerhet kan det installere dusjkabinett med direkte avløp til sluk frem til badet er oppgradert. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.



2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm og en oppkant av membran ved terskel på ca 13 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på varmekilde.

Det registreres svertesopp i silikinfug overgang gulvskinne og gulv.

Konsekvens/tiltak

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Utskifting/utbedring av silikonfug gjøres ved behov, men bør påregnes i tiden som kommer.

Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.

Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og støpejernssluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det registreres rustdannelser i sluk at støpejern.

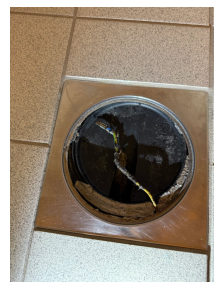
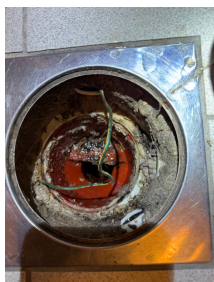
Merknad: Jordingskabel er ikke festet i slukristen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Som en sikkerhet anbefales det å installere dusjkabinett med direkte avløp ned i sluket frem til badet er oppgradert.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskader på servantskap og rust i bunn på speil. Det registreres mindre hakk i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Utsifting av servantskap og speil gjøres ved behov.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkken med ukjent alder og leverandør. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med platetopp. Kjøkkenventilator med kullfilter montert over stekesonen. Stoppekran til kjøkken er montert under oppvaskkummen og i luken på soverommet. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.
Det registreres fuktsvelling i benkeplaten og enkelte bruksmerker.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Vannrør er besikket over himlingen på badet/synlig vannledninger på bad og kjøkken.

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

Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og over himlingen på badet. Stoppekran til badet fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Stoppekran under oppvaskkummen på kjøkkenet fungerer ikke. Ved bruk av vanlig håndmakt var det ikke mulig å stenge stoppekranen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Utbedring/utskifting av stoppekran under oppvaskkummen på kjøkkenet bør påregnes. Dette for å sikre muligheten til å stenge vannet ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med åpning av vinduer og lufteventil på ytterveggen på kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lufteventil i stuen er malt igjen. Rommet har manglende tilluft utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av lufteventiler bør påregnes.

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.



TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

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

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannbåren varme

Radiator er montert på kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

Varmen i stuen skrudd av på befaringsdagen, det er ikke kjent om det er ujevnheter i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/utskifting av radiatorer og/ eller eldre deler bør påregnes i tiden som kommer.

Anlegget bør etterses av fagmann.



! TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er montert i felles gang.

Generell kommentar

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Varmekabler/termostat på badet fungerer ikke. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Sikringer er skiftet etter byggeår. Ukjent alder og omfang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

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

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapport



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

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

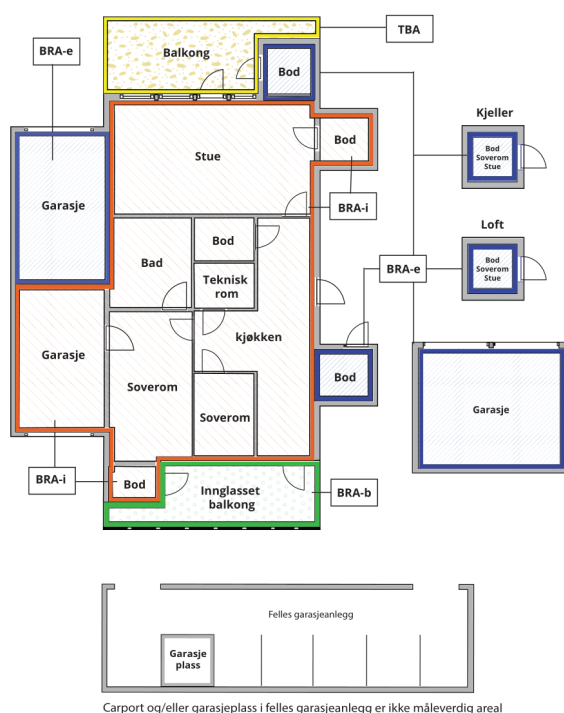
Hva er måleverdig areal?

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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

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)		
2. Etasje	34			34	
Kjeller		3		3	
Loft		2		2	
SUM	34	5			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp byggetegninger hentet fra planinnsyn Oslo. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Kjellerbod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Bodene er merket Snr. 18 - Br1.8.

Loftsbod på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e). Loftsboden har skråtak med et gulvareal på ca 5 m². Bodene er merket Snr.18 - Br1.8.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort arbeid i 2025 på avløpsrør under servanten på badet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedlegg: Takstrappport

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	33	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Kristoffer Messel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	182	0	18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hertug Skules gate 15 C							
Hjemmelshaver							
Borettslaget Hertug Skules Gate 15							

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0202/	H0202	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning			Ikke gjennomgått		Nei

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 medundertege 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 summary

Document history

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@gmail.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-HygMelIFExe.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

**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.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Document summary

COMPLETED BY ALL: 25.06.2025 22:25	DOCUMENT NAME: Styreprotokoll Borettslaget Hertug Skules gate 15 pr 25 j uni 2025.pdf 2 pages
SENT BY OWNER: John Aa. Sveinsvold • 25.06.2025 12:53	SHA-512: e5a738dfec42999a12b5afdea51ea465708f1c658ac544c c0c99a41ce3326e5145ddf70859724edb6f9d12add47db dd3814c5d2e760ef82b5a9fbb7bebf4b18a
DOCUMENT ID: HyMBB8KVLg	
ENVELOPE ID: Sk-rS8YElg-HyMBB8KVLg	

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@gmail.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-rkPjS8YElg.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)	898813b6da34b7152563dc615d93e46f84f032a8759fa73a5fbaa000e6d5f5692fe3fb15c757ade3c0bfea287a253e9e8309cf0a8e81517da9f4544d4755a6e2

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

Vedtekter 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. 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) Nekte 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 oppstaking 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 utskiftnig 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselslovens 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.



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:

b3ce004bf298d1e92816d12eb2af12d8ebf2aa4b143ae8f44646fbd33dbb9f08617413759578796b9d1be89ce0cd39cc20743377e898d883db76dc962186827f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Ole Klemetsrud	Signed	03.06.2025 18:55	eID	Norwegian BankID (DOB: 75/02/01)
perole@kirurg.org	Authenticated	03.06.2025 18:52	Low	IP: 84.212.224.8
Mia Kristin Klemetsrud	Signed	04.06.2025 09:09	eID	Norwegian BankID (DOB: 71/11/27)
mia.kristin.klemetsrud@gmail.com	Authenticated	04.06.2025 09:05	Low	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 de0ebbcaa8549e0d 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

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



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



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



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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 211XM-XBXN1-IGH0C-ZJTPX-YXIDB-IZCJ8

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg 3 til Bygge- og Finanserinsplan 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 ervervskostnader	kr 97 200 545,00	NOK (Eiendomsverdi-dokavgift)
Antall BRL- andeler	21	Andeler
Total BRA (nevner i brøk)	928	BRA
Estimert felleslån	0	NOK

Andelenes					Andelseiernes		Andelseiernes	Stipulerte
Andels nr	Bruksenhetsnummer	Etasje	Eierbrøk	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
						kr 105 000,00	kr 97 200 545,00	kr 97 305 545,00

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL: 25.06.2025 22:28	DOCUMENT NAME: Vedlegg 3 til Bygge og Fi plan for BRL Hertug Skules gate 1 5 pr 25 juni 2025.pdf 1 page
SENT BY OWNER: John Aa. Sveinsvold - 25.06.2025 12:53	SHA-512: 562576d4c882317b141b203ad0243a69002ad31b0b14fe9b 53d1f88e3c4eb1c30dd18d6d5475f1f3e2a9b51a8eb6d612b ae3a84d662d99f3a6099ef9c878f0fa
DOCUMENT ID: S17wSLtNgl	
ENVELOPE ID: Sk-rS8YElg-S17wSLtNgl	

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-rkPjS8YEIg.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



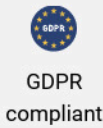
PAdES
sealed

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.



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	19i 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-rS8YEIg-BJxmu8IKVxl

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Document summary

Document history

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



Document summary

Document history

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.



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-rkPjS8YElg.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
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

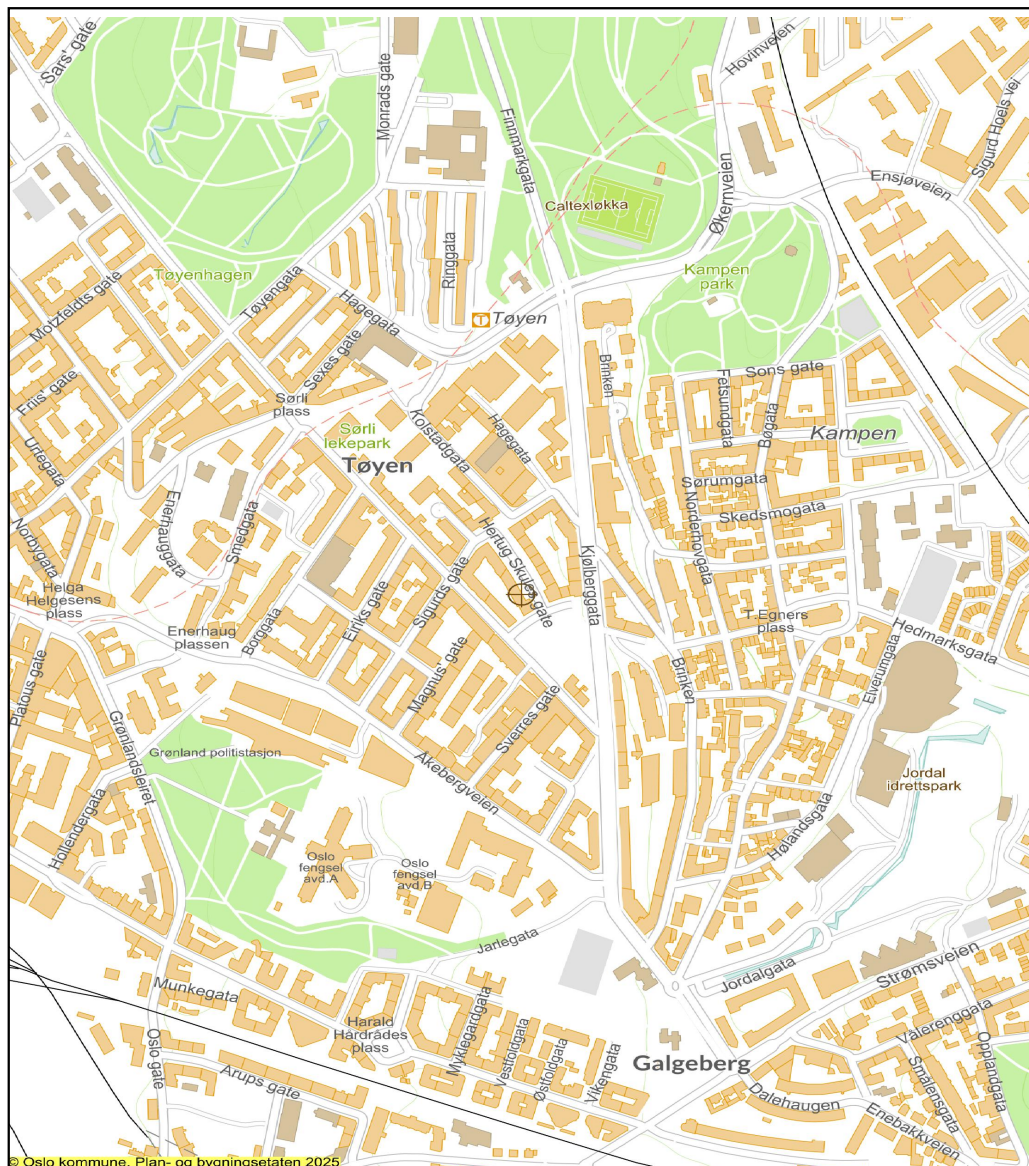
Oversiktskart

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

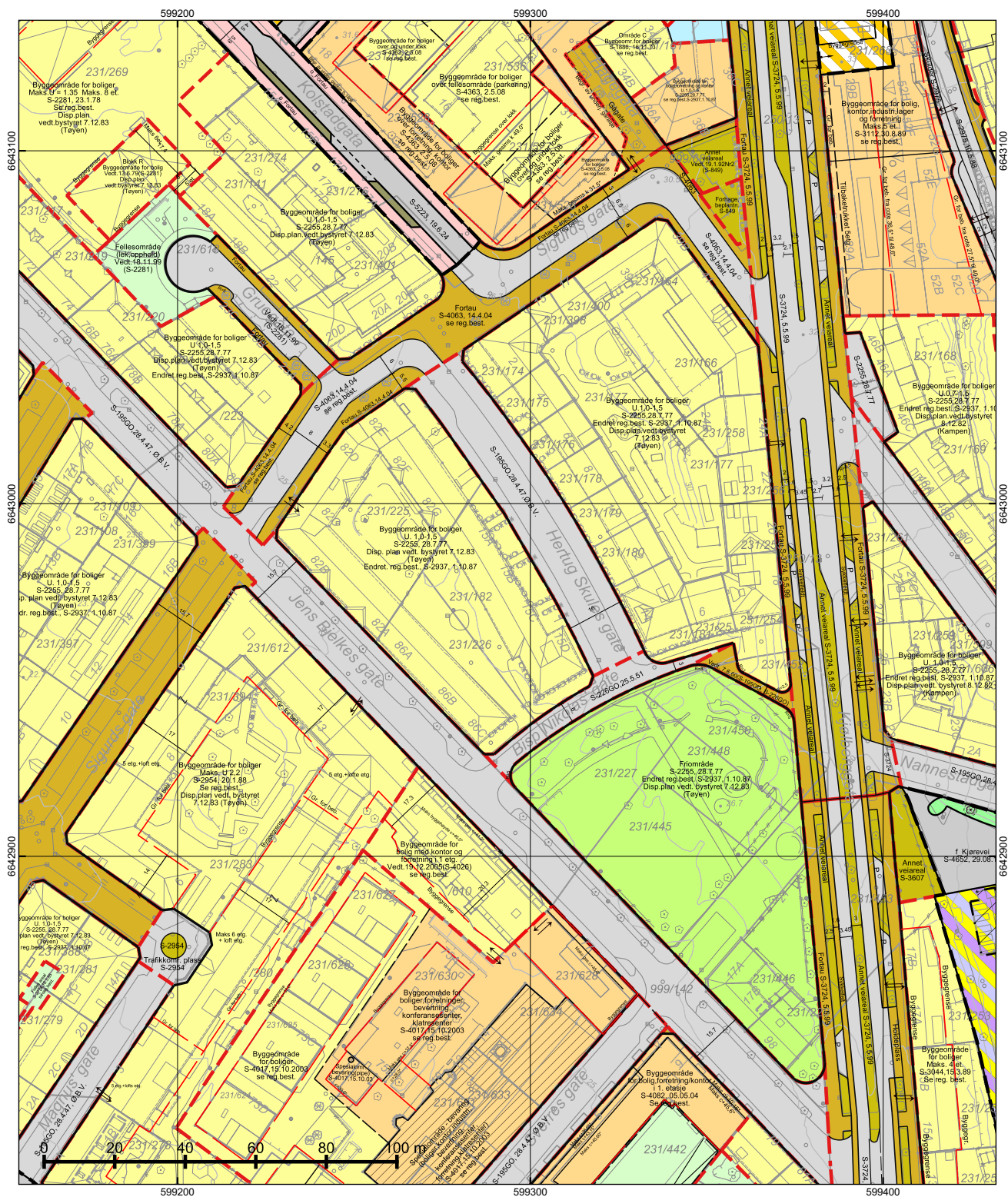
— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

Vedlegg: Kommunalinformasjon

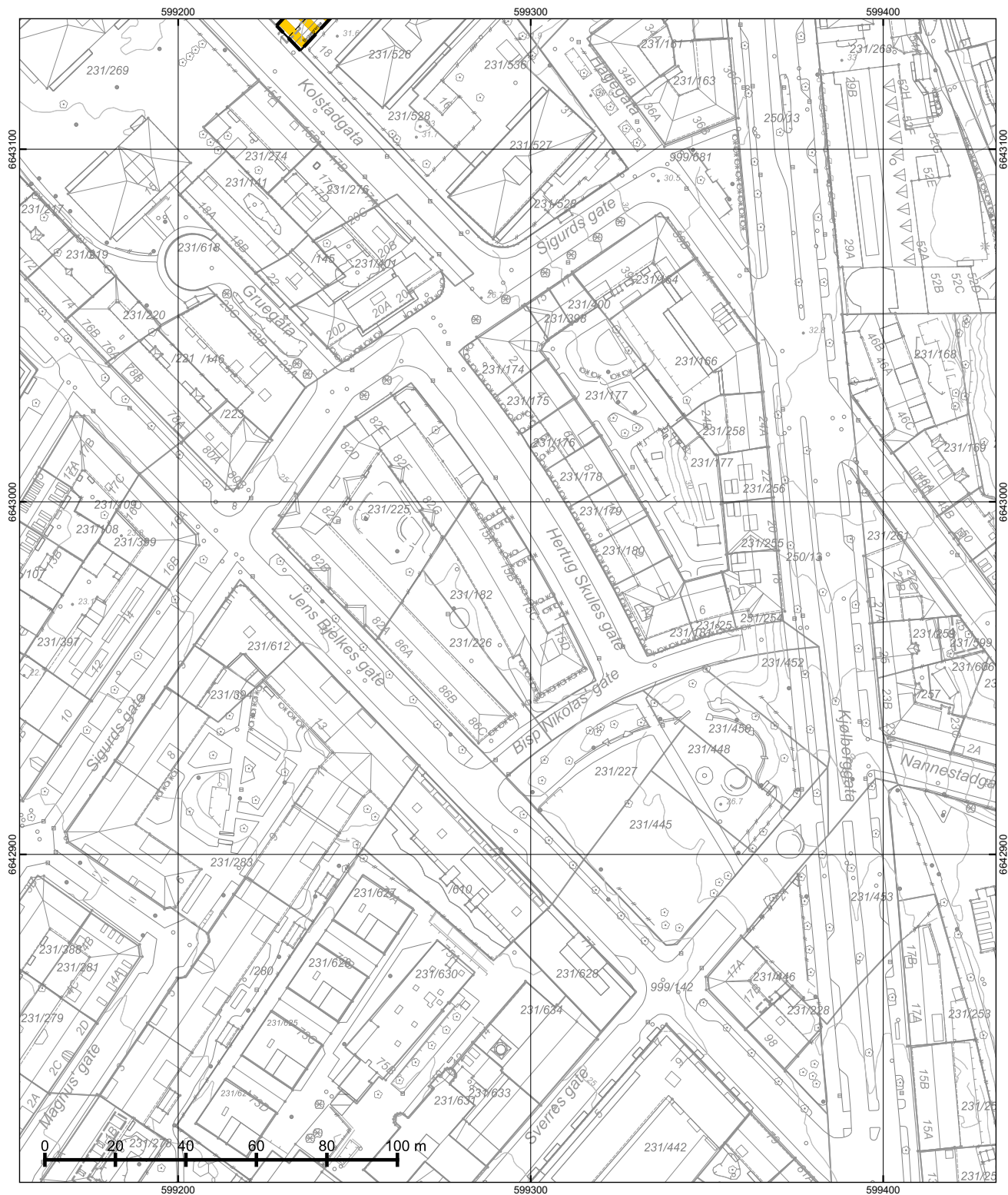


*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, 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	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan-kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="430 1856 699 1863">PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067</td> <td data-bbox="699 1856 954 1863">Deres ref.: 18108/ MSEMSR280250458FAKTURA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 1863 699 1872">Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C</td> <td data-bbox="699 1863 954 1872">Kommentar:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 1872 699 1879">Gnr/Bnr: 231/182</td> <td data-bbox="699 1872 954 1879"></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067	Deres ref.: 18108/ MSEMSR280250458FAKTURA	Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C	Kommentar:	Gnr/Bnr: 231/182		Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067	Deres ref.: 18108/ MSEMSR280250458FAKTURA							
Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 231/182								

Vedlegg: Kommunalinformasjon



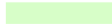
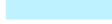
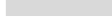
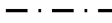
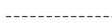
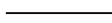
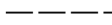
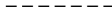
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

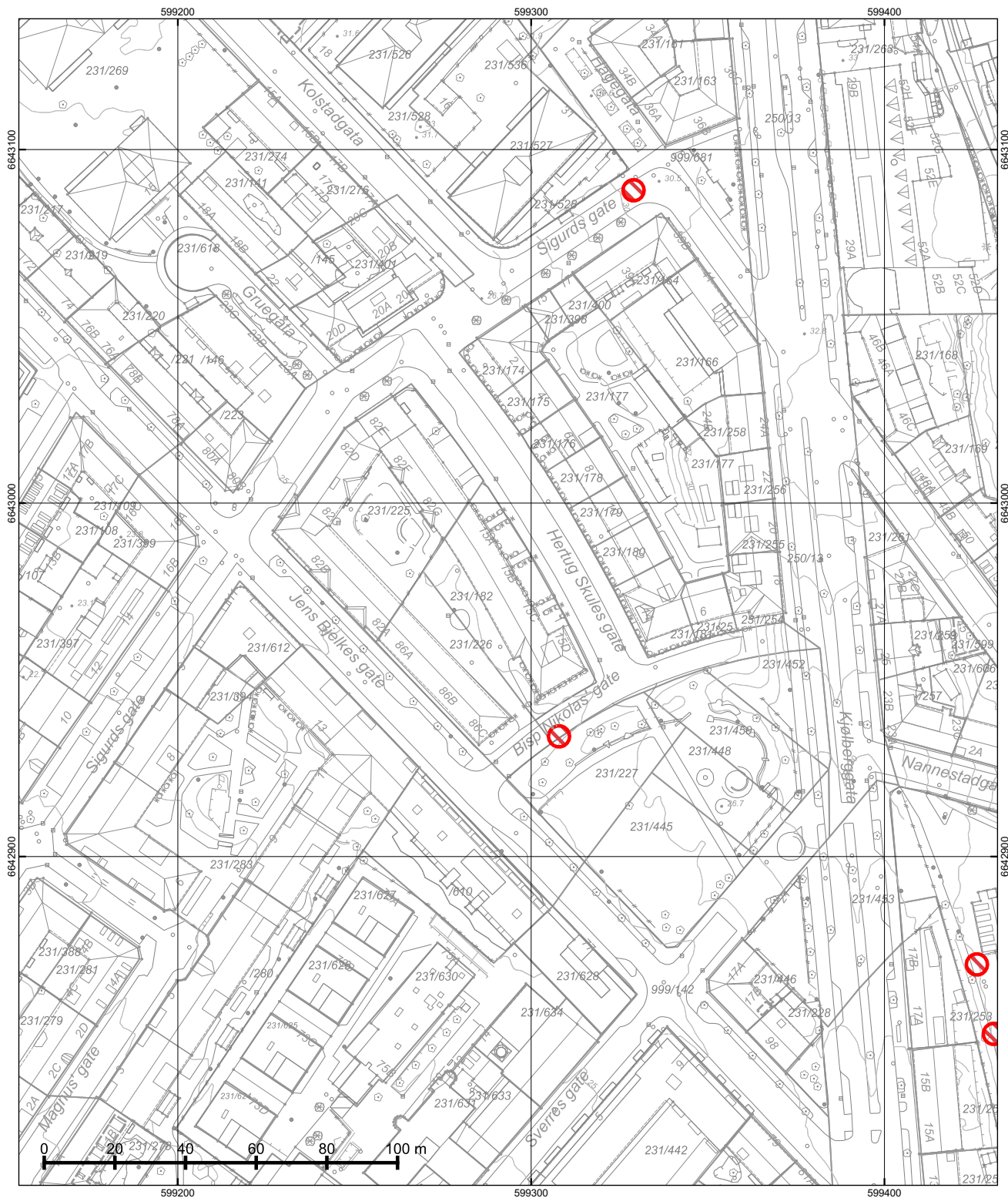
 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.						
Dato: 01.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsmotsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark						
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="430 1856 711 1868">PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067</td> <td data-bbox="711 1856 954 1868">Deres ref.: 18108/ MSEMSR280250458FAKTURA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 1868 711 1879">Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C</td> <td data-bbox="711 1868 954 1879">Kommentar:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 1879 711 1888">Gnr/Bnr: 231/182</td> <td data-bbox="711 1879 954 1888"></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067	Deres ref.: 18108/ MSEMSR280250458FAKTURA	Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C	Kommentar:	Gnr/Bnr: 231/182		
PlottID/Best.nr: 145270/ 86515067	Deres ref.: 18108/ MSEMSR280250458FAKTURA							
Adresse: HERTUG SKULES GATE 15C	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 231/182								

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 bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 01.07.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høvdereferanser

- Reguleringsplan: Se req.best.

- Bakgrunnskart: NN2000



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

Adresse: HERTUG SKULES GATE

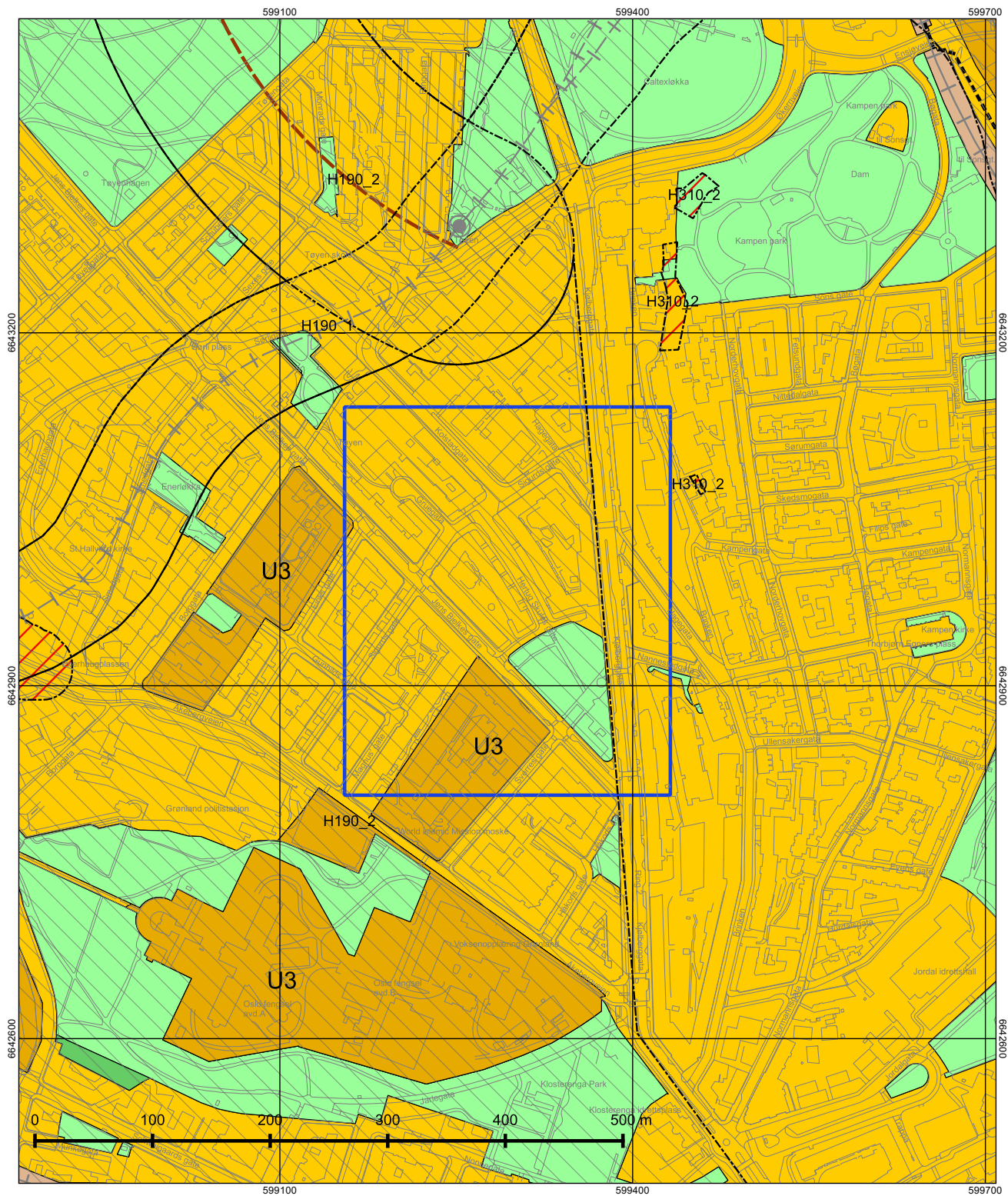
Deres ref.: 18108/

MSEMSR280250458FAKTURA

Kommentar:

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
HERTUG SKULES GATE 15C

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515067
8622442

Vår ref (Saksnr):

Dato: 01.07.2025

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



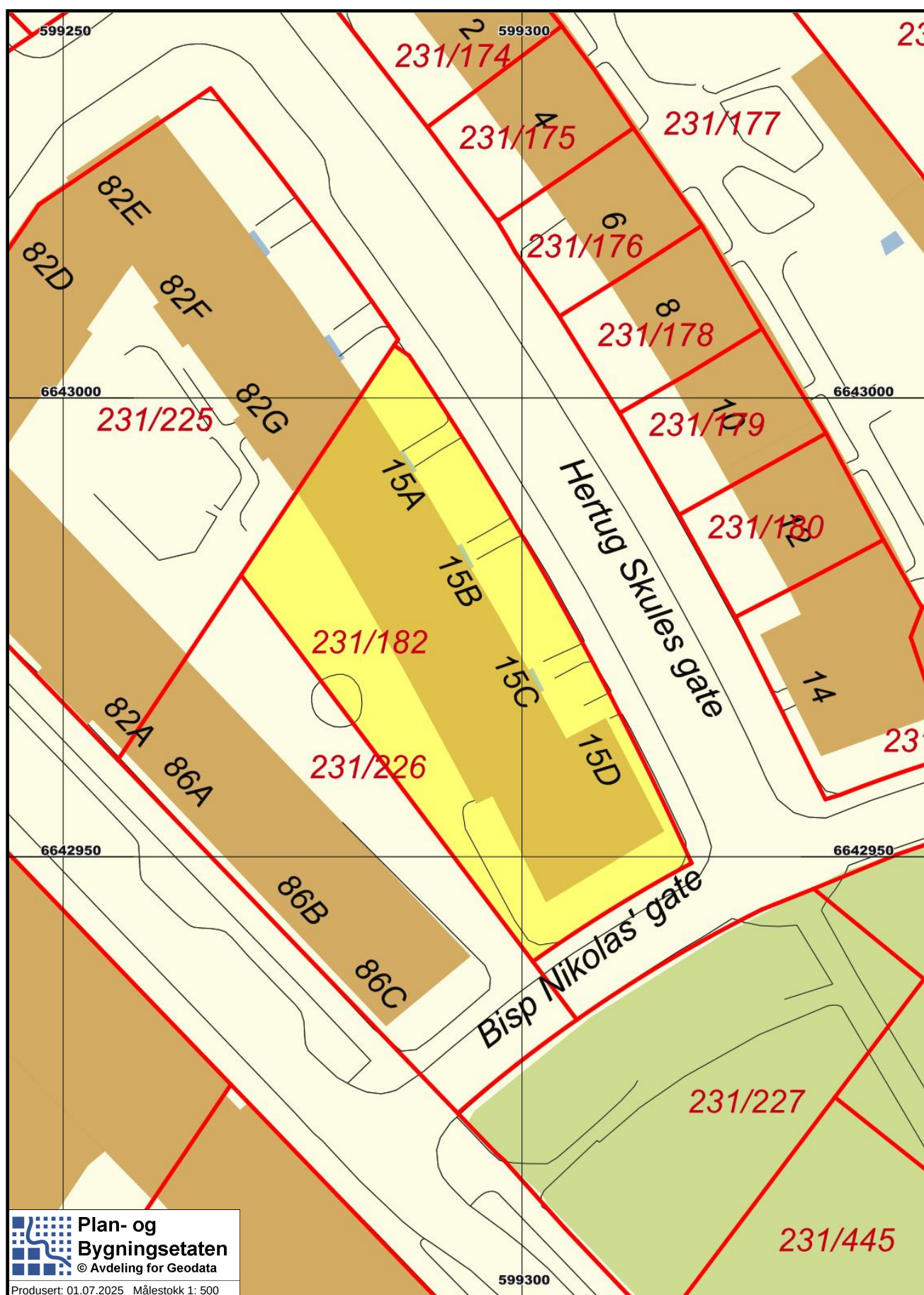
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

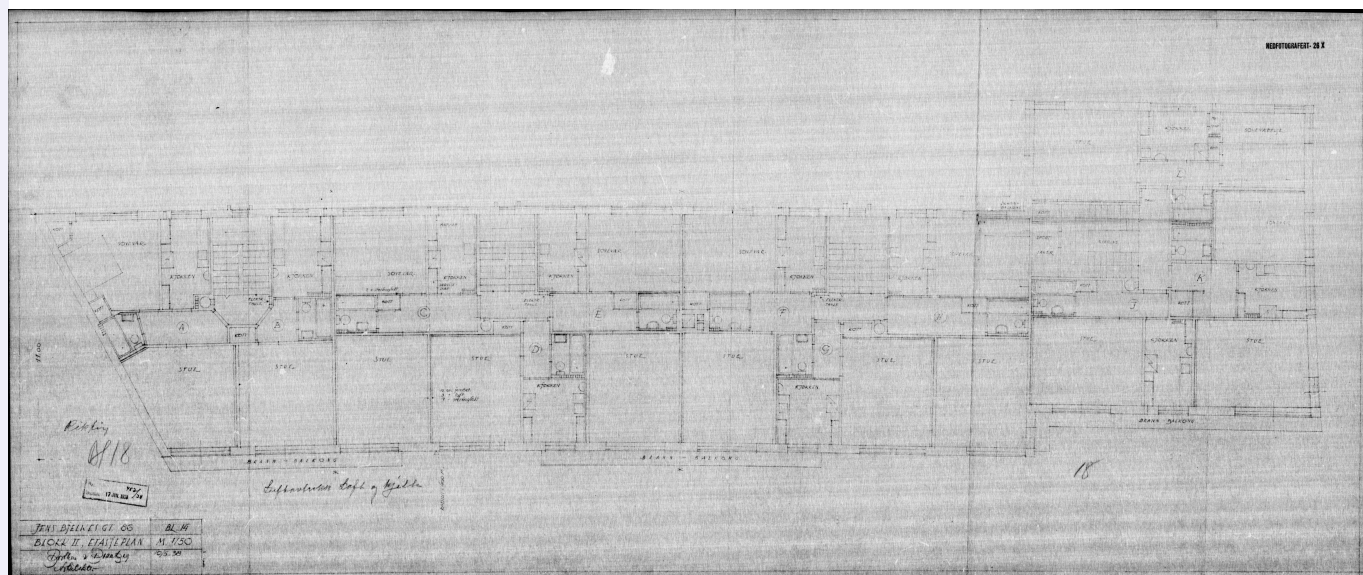
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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.

453/38

Duplikat sendt Brøndchefen.

Ekspedisjons-Dokument

Opplysningsvesenetsvesen

Mott: 23. MRS 1938

angående våningshus

på matr.-nr. 86 Jens Bjelkes 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.

E. S. Brøndtveit

Reg. chefen jr. nr.

Mott. 25. MRS. 1938

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

Oversendes herr reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 86

Jens Bjelkesgate, hvis grenser er inntegnet med grønt på blad 2.

Bjering om opmåling og opdeling av eiendommen er ikke innkommet

til opmålingsvesenet. Ved opdeling av eiendommen vil blokk II

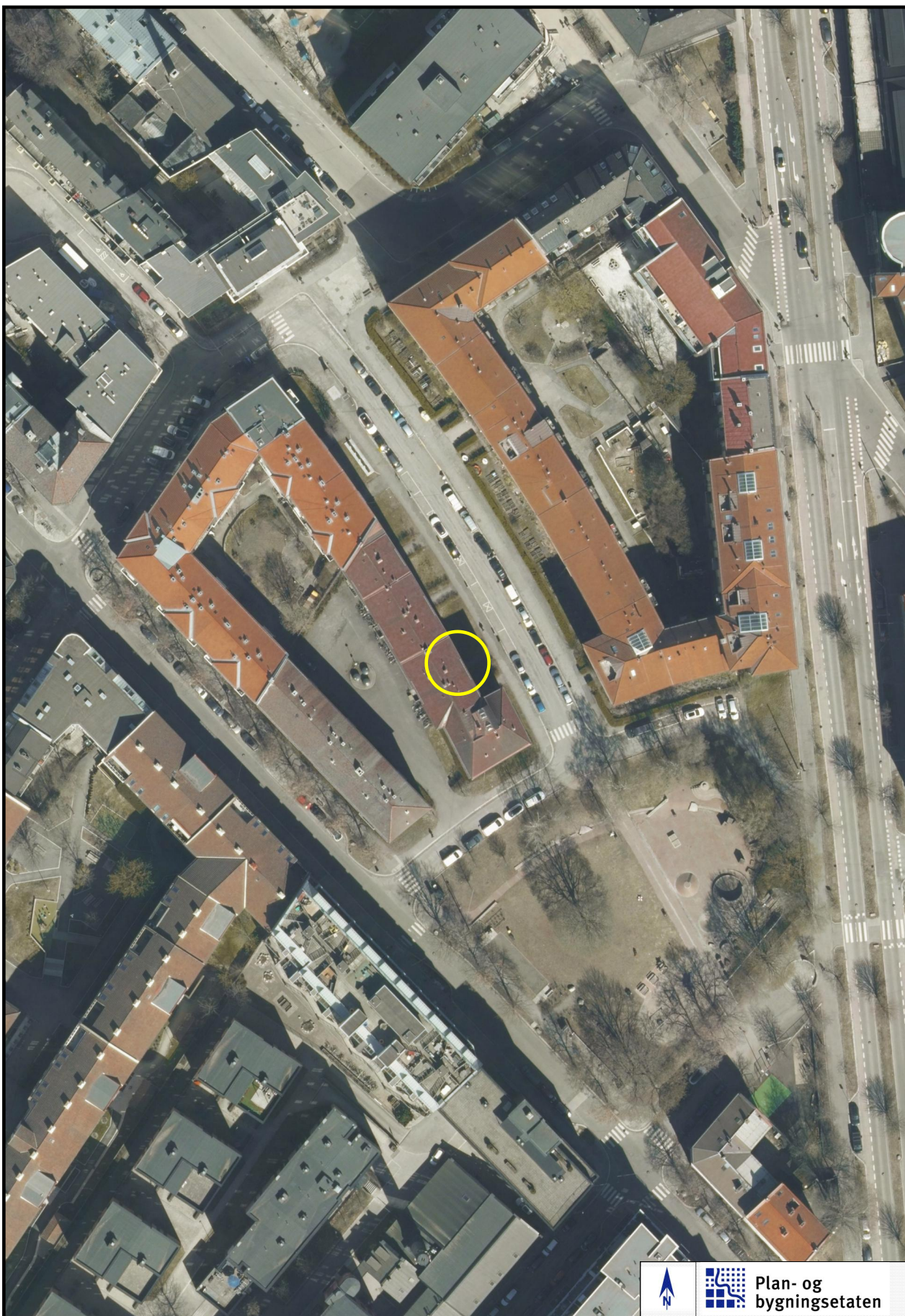
få matrikkel nr. 15 Hertug Skules gate.

Det skraverte stykke A-B-C må erhverves fra unatrikkulert gategrunn til arrondering av tomtens grenser.

På eiendommen nr. 86 Jens Bjelkesgate 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



Hertug Skules gate 15 C

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.07.2025



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

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200312015-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ellen Gulbrandsen

Dato:

30 MARS 2005

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERTUG SKULES GATE 15B	Eiendom:	231/182/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Hertug Skulesgate 15 v/ styreformann	Adresse:	Hertug Skulesgate 15, 0652 OSLO
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 byggeplass.

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.

453/38

Duplikat sendt Brøndchefen.

Ekspedisjons-Dokument

Opplysningsvesenetsvesen

Mott: 23. MRS 1938

angående våningshus

på matr.-nr. 86 Jens Bjelkes 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.

E. S. Brøndtveit

Reg. chefen jr. nr.

Mott. 25. MRS. 1938

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

Oversendes herr reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 86

Jens Bjelkesgate, hvis grenser er inntegnet 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 gategrunn til arrondering av tomtens grenser.

På eiendommen nr. 86 Jens Bjelkesgate 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

2

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

Oslo opmålingsvesen, den 24. mars 1938.

Miljøvesen

A. E. Olsen

LE/B

Jens Bjelkes gate 86, blokk II
Opm.cheifens eksp av 24/3 38

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjons-
planen 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.

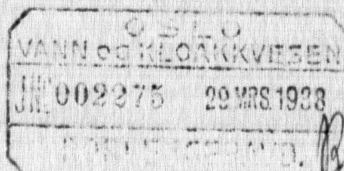
Fortågstigningen er 6 cm.

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 bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen den 26. mars 1938.



Mann
OSLO VANN OG KLOKKEVESEN
VANNAVGIFTSKONTOR

O. Olsen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3

AHJ/GE.

J.nr. 1275/1938. 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 planlagt 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 forgraving 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.

Alt: *Oversendes* */Othausen*

20 APR 1938 453/38

St. H. Brandt luthersk

Oslo kommunalt til uttalelse.

Oslo 21. april 1938.

E. G. G. G. G.

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.

HERTUG SKULES GATE 15C

Nabolaget Tøyen - vurdert av 239 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.) 351 elever, 17 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	9 min ⚡ 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 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

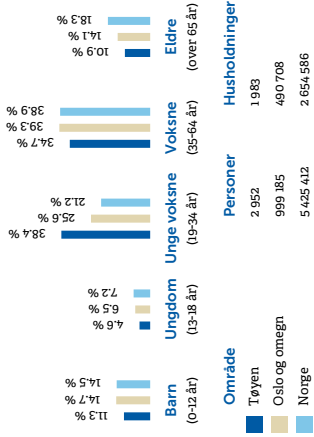
NABOSKAPET

Høflige 60/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 53/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min ⚡ 0.3 km
Min Årbi	6 min ⚡
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min ⚡ 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	3 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 Ballspill	2 min ⚡ 0.1 km
Tøyen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min ⚡ 0.5 km
CrossFit Gamlebyen	5 min ⚡
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min ⚡

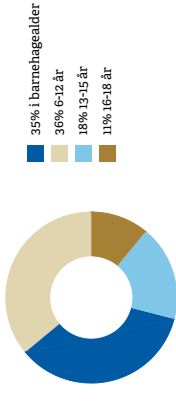
BOLIGMASSE



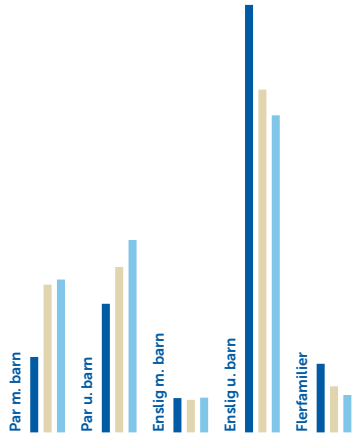
VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	4 min ⚡
Boots apotek Tøyen	4 min ⚡

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

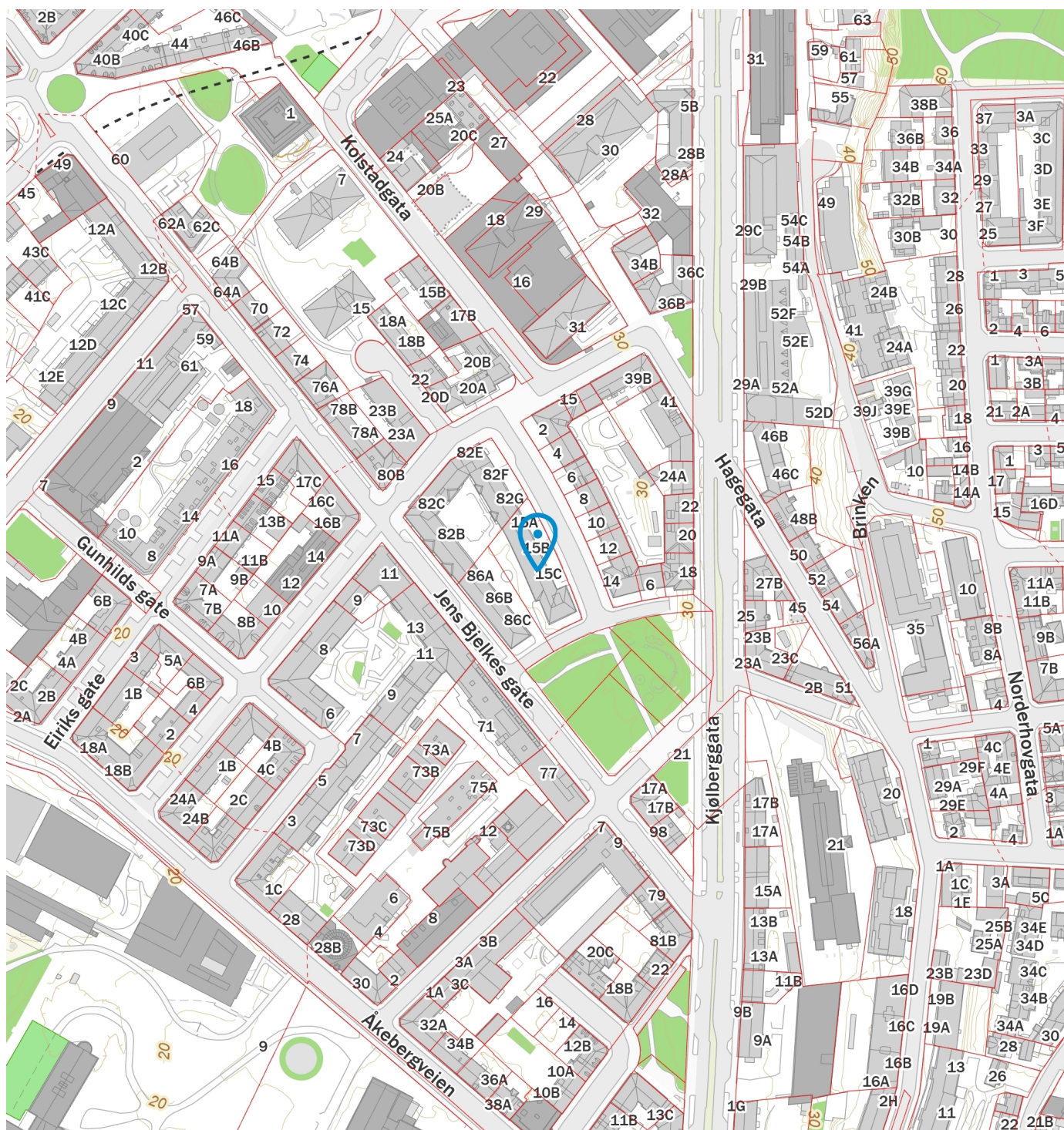


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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





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!

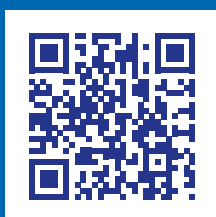
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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: 2802250238 / Endre Bleie Haagenen, tlf. 41175607
Hertug Skules gate 15C, 0652 Oslo
Andels nr. 8 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 besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE 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.

