



aktiv.

Herslebs gate 7A, 0561 OSLO

Lekker, nyoppusset 3-roms med balkong. Klassiske detaljer- God takhøyde - Peis - Sentral og ettertraktet beliggenhet.



Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 7 829,-
Omkostn.: Kr 162 770,-
Total ink omk.: Kr 6 620 599,-
Felleskostn.: Kr 4 019,-
Selger: Magno Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1894
BRA-i/BRA Total 62/62 kvm
Tomtstr.: 547.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 32
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1007250150

Lekker, nyoppusset 3-roms med balkong. Klassiske detaljer- God takhøyde - Peis - Sentral

Velkommen til Herslebs gate 7A - Lys, lekker 3-roms byggårdsleilighet med balkong, bevarte originale detaljer, generøs takhøyde, rosett/stukkatur i samtlige rom og gjennomgående høy standard med moderne fargevalg.

Leiligheten er beliggende midt i hjertet av Grünerløkka, mellom Akerselva og livlige Løkka. Området er av de mest populære bydelene i Oslo, med muligheten til å nyte grønne områder og alt av fasiliteter rett utenfor døren.

Høydepunkter:

- Nyoppusset 3-roms leilighet med renoveret våtrom, nytt kjøkken og overflater.
- Leiligheten ligger i 4 etg. Det er kun 3 etasjer opp fra inngang
- Store vinduer og god takhøyde som gir en god romfølelse. (2,87m)
- God planløsning med romslige rom.
- Peis
- Ny balkong i 2025
- Det vil bli satt inn nye vinduer i november

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Andre vedlegg	68
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 62 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

547.6 m²

Tomtebeskrivelse

Lukket gårdsrom med stensatte arealer, diverse beplantning som plener, busker og trær samt sittegruppen.

Beliggenhet

Velkommen til Herslebs Gate 7A!

Boligen ligger i et svært populært og dynamisk område som de siste årene har gjennomgått en spennende utvikling. Her bor man med kort gangavstand til Birkelunden, Olaf Ryes plass, sentrum, Vulkan og Bjørvika med et bredt tilbud av kultur, uteliv og opplevelser gjennom hele uken. Like ved finner du grønne lunger som Sofienbergparken og Birkelunden, perfekte for piknik, avslapning eller aktivitet på varme sommerdager. Området byr ellers på et godt utvalg av restauranter som Süd Øst, treningssentre som SATS/Elixia, matbutikker og svært gode kollektivforbindelser.

Akerselva

Akerselva renner fra Maridalen til Bjørvika og er et av Oslos mest populære turområder. Langs elven finner du idylliske stier som innbyr til joggeturer, spaserturer og naturopplevelser. De siste årene er store deler av grøntområdene rundt elven oppgradert, og bare noen hundre meter fra leiligheten ligger to opparbeidede sandvolleyballbaner til fri bruk for beboere i området.

Sofienbergparken

Sofienbergparken er en av bydelens mest populære parker, fylt av liv på varme sommerdager. Her samles folk til grilling, ballspill og sosiale aktiviteter gjennom hele sommerhalvåret. Øverst i parken finner du Sofienberg kirke, som gir parken et unikt preg.

Mathallen

Mathallen har etablert seg som et naturlig samlingspunkt for både matinteresserte Oslo-beboere og turister. Her finner du spesialbutikker med råvarer av høy kvalitet, samt et stort utvalg av restauranter og barer perfekt både etter jobb og i helger.

Grünerløkka

Grünerløkka er kjent for sitt pulserende byliv og unike atmosfære. Olaf Ryes plass og Birkelunden byr på hyggelige kaféer, restauranter, barer og små, sjarmerende butikker. Om sommeren arrangeres bruktmarked og matmarkeder som skaper ekstra liv i gatene.

Adkomst

Adkomst fra Herslebs gate.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eventyrbrua Steinerbarnehage, Lakkegården barnehage og Akersløkka barnehage.

Skolekrets

Lakkegata skole og Sofienberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Herslebs gate med linje 11N, 12N og 30 100 m

Trikk: Heimdalsgata med linje 17 ca 100 m

T-bane: Grønland med linje 1-5 ca 900 m

Tog: Oslo S med 24 ulike linjer ca 1,2 km

Bygningssakkyndig

Jan Nicolai Vedeler Aamot

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger og bærende konstruksjoner oppført i i teglsten. Utvendige fasader med pussede og malte overflater.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass og vareglass fra 1985. Det kommer nye vinduer i november i følge styre og eier.

Brannklassifiserte/lydisolerte B30/DB35 entrédør med malte glatte overflater fra felles trappeoppgang.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt røranlegg

Arbeid utført av Bad&Bygg AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse Ny membran på gulv, og våtromsplater på vegger

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt røranlegg til kjøkken og bad

Arbeid utført av Bad&Bygg AS

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt elektrisk anlegg

Arbeid utført av AVI Elektro AS

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Ny balkong er under montering

Arbeid utført av Balkongbygg as

Innhold

Entre, kjøkken med spisestue, stue, 2 soverom, bad

Standard

Kjøkken

Ny kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter.

Malte vegger mellom benkeskap og veggskap. Underbelysning.

Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, og kjøkkenutstikk som romdeler mellom kjøkken og spisestue.

Avtrekk,TG2

Integrert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik

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

Tiltak

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

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Bad:

Nyoppusset flislagt bad:

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter . Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspeil med integrert belysning.

Vegghengt toalett med innebygget susterne med avrenningsrør. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri, regndusj/hånddusj.

Opplegg for vaskemaskin

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og balkongdør. Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne. Grunnet nye strengere krav til luftesystemer anbefales det å etablere bedret ventilasjon til oppholdsrom der dette ikke er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2 til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting.

Hovedsakelig pussede og malte veggplater. Stedvis synlig teglsten.
Avrettede gulv i alle rom. Æn-stavs eikeparkett.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved godkjent beboerparkeringssøknad kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser beboerparkering, indre by, 2025:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr 6.200 for ett år
- Motorsykkel og moped: kr 3.100 for ett år
- El-bil: kr 2.090 for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: kr 1.045 for ett år

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

57106026

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Lovlighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Etter gjennomgang av byggesaksarkiv hos PBE er det ikke innhentet originale byggetegninger.

Det er utført ombyggningsarbeider. Kjøkken er flyttet ut i et opprinnelig soverom og kjøkken er omdisponert til soverom.

Det er ikke registrert noen opplysninger om bruksendring i saksarkiv hos Plan og bygg

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekalbler på gulv

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

76/1648

Felleskostnader inkluderer

Internett, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, drift- og vedlikehold, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 019

Andel Fellesgjeld

Kr 7 829

Fellesgjeld pr. dato

07.10.2025

Andel fellesformue

Kr 38 562

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Herslebsgt. 7

Organisasjonsnummer

993576921

Om sameiet

Herslebs gate 7A, Orgnr:

Forretningsfører: Julianne Vik

Sameiet består av 15 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 43/1648

Nylig vedlikeholdshistorikk:

2022: rehabilitering av alle pipeløp

2022: nye sittegrupper i bakgården

2020: oppussing av begge oppganger

2020: oppussing av portrom

2019: nytt porttelefonanlegg med kamera

2019: vask og oppgradering av fasade

2019: reparasjon av takrenner

2017: nye postkasser

2017: nye brannsikre skap til avfallsbeholdere

2016: brannsanering av bygården

2015: nytt brannvarslingsanlegg

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Bank: Nordea

Rentesats: 8%

Restgjeld: kr. 59 237,-

Andel av saldo: kr. 7829,-

Innfrielsesdato: 2026

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde regnskapsåret 2024 inntekter på kr. 1 045 800,-, utgifter på kr. 700 510,-

og et årsresultat på kr. 244 675,-. For regnskapsåret 2025 er det budsjettet med

inntekter på kr. 1 307 250,-, utgifter på kr. 1 036 975,- og et årsresultat på kr. 147 953,-.

Regnskapet og øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse hos megler.

Det planlegges rehabilitering av vindu/balkong. Det ble vedtatt 200k i innskudd fra omløpsmidler, 400k i personlig innskudd etter fordelingsnøkkel og 600k i låneopptak.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Julianne vik

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 32, seksjonsnummer 11 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/32/11:

07.11.1893 - Dokumentnr: 941590 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1958 - Dokumentnr: 511198 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1986 - Dokumentnr: 21228 - Best om garasje/parkering

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1987 - Dokumentnr: 17265 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1992 - Dokumentnr: 5770 - Erklæring/avtale
Midl.tillatelse for Sameiet Herslebsgt. 7 v/S.O.Lie til
bruksendring fra boligleilighet til tannlegekontor i 2.etg.
Inneh. div. best om bruk, opphør etc., og kan ikke avlyses
uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1893 - Dokumentnr: 900190 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:115
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32

21.02.1997 - Dokumentnr: 11535 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 61/1576

08.07.1997 - Dokumentnr: 41173 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1576

19.12.2003 - Dokumentnr: 85713 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1576

19.12.2003 - Dokumentnr: 85713 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/1648

12.09.1989 - Dokumentnr: 61691 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:23

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1990 - Dokumentnr: 77695 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:154 Snr:12
Rett til adkomst, vedlikeh. av ledninger, plikt til utbedr.
etter komm. krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke fra Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1991 - Dokumentnr: 41120 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:34 Snr:59
Rett til adkomst, vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år) Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir.for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:32
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument fra 1893.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Alle

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr: 201808705

Saken gjelder: Områderegulering Smestad

Sakstype: Områderegulering

Pågående byggesaker:

Sørkedalsveien 78 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Saksnummer: 202318224

Munkengveien 4 G - Oppføring av tomannsbolig

Saksnummer: 202315717

Adgang til utleie

Utleie er tillatt men skal meldes til styret først. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 450 000 (Prisantydning)

7 829 (Andel av fellesgjeld)

6 457 829 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

161 420 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

162 770 (Omkostninger totalt)

173 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

176 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 620 599 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 631 499 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 634 299 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 162 770

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 30 000 kr:

- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger per stk.
- 4 000 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

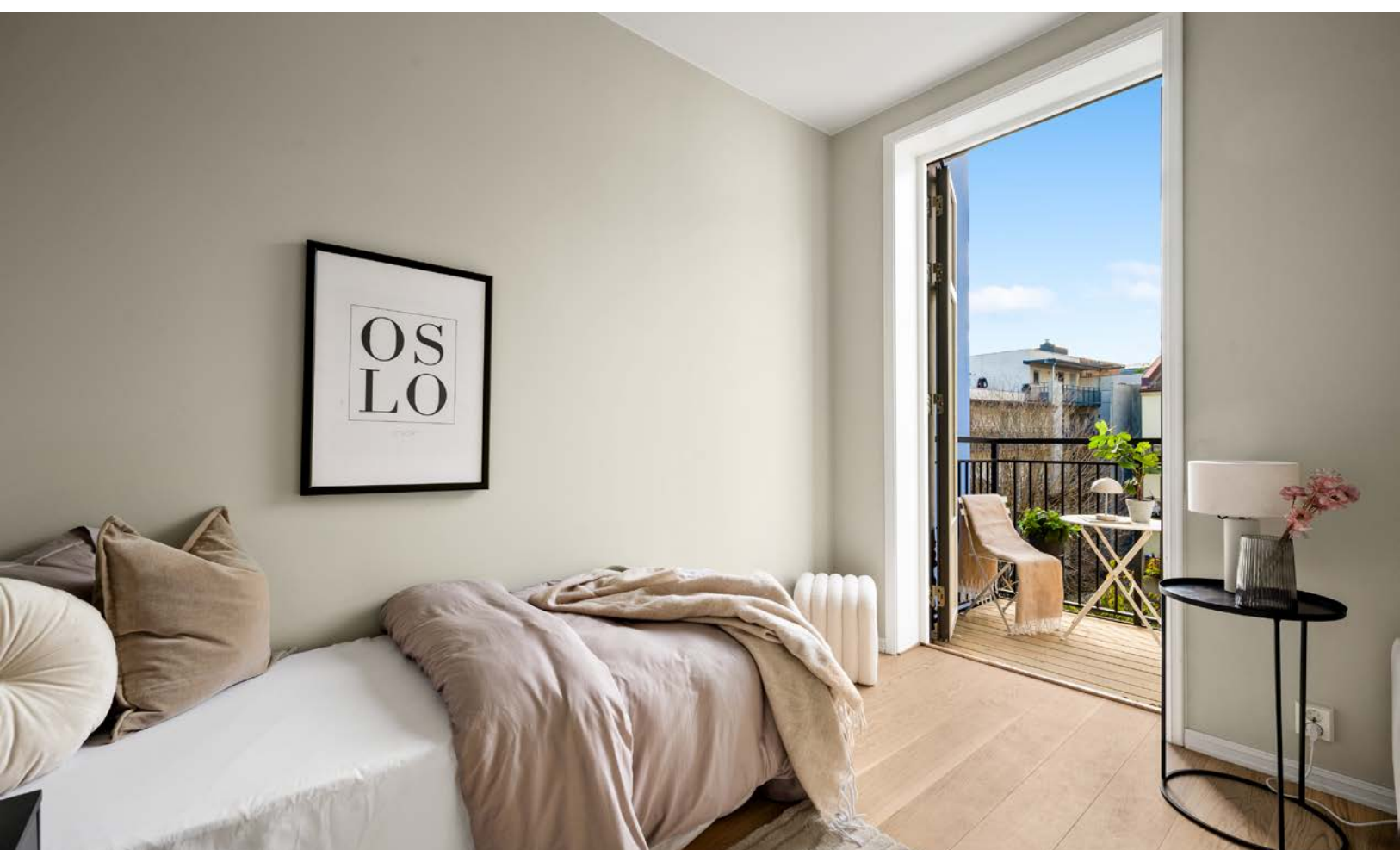
Salgsoppgavedato

15.10.2025







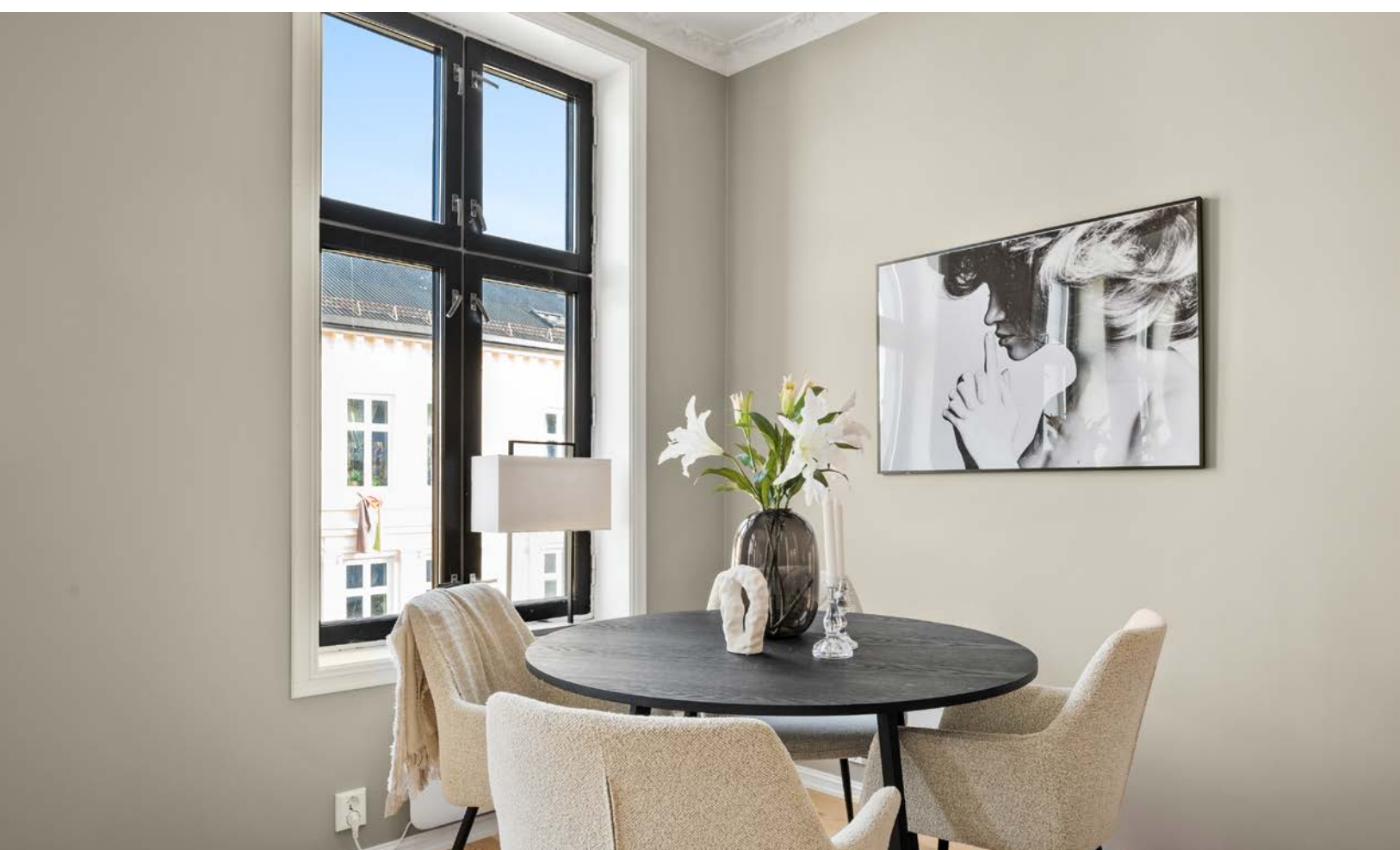
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Herslebs gate 7 A, 0561 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 32, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 12018-25136

Referansenummer: VZ3079

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppusset 3-roms leilighet med renovert våtrom, nytt kjøkken og ny balkongdør og balkong. Leiligheten holder en god standard og bygningsmassen forøvrig har normal bruksslitasje som kan forventes ut i fra alder og byggeår. Normal bruksslitasje på originale bygningsselementer ut i fra byggeår. Iflg. eier skal utskifting av vinduer i gården påbegynnes uke 44. Det er ikke videre opplyst hvor lang tid arbeidene vil ta.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

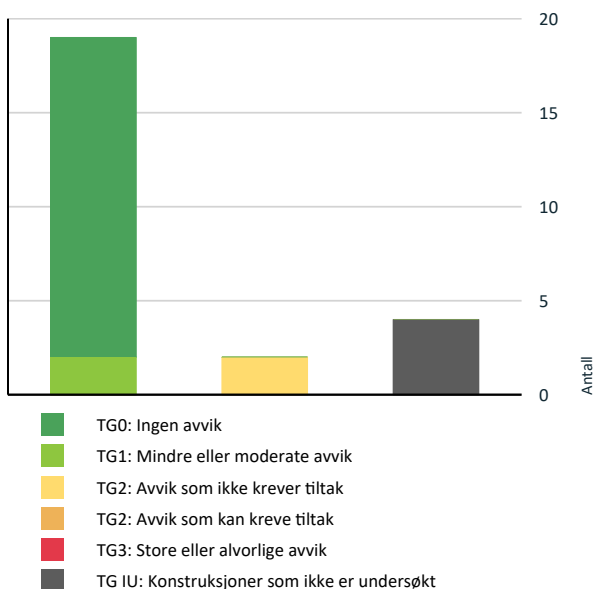
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Etter gjennomgang av byggesaksarkiv hos PBE er det ikke innhentet originale byggetegninger. Det er utført ombyggningsarbeider. Kjøkken er flyttet ut i et opprinnelig soverom og kjøkken er omdisponert til soverom. Det er ikke registrert noen opplysninger om bruksendring i saksarkiv hos PBE.

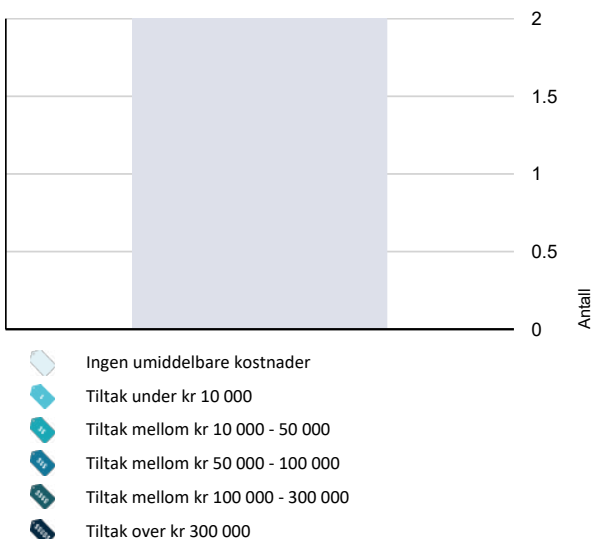
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner

eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målreglene i NS3940-2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må

Sammendrag av boligens tilstand

det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggesregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre bygningsdelen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskillere** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. etasje > dusj/wc > Hulltaking** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken med spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1894

Kommentar

Byggeåret er hentet fra
Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Boligselskapet består av 19 seksjoner.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur av teglsten/natursten. Yttervegger og bærende konstruksjoner oppført i i teglsten. Utvendige fasader med pussede og malte overflater. Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelene i herværende rapport, da boligselskapet har ansvar for vedlikehold av disse.

Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass og vareglass fra 1985.

Vinduer skal skiftes iløpet av novembermåned iflg. eier og styret.

TG er på bakgrunn av dette ikke satt.

Balkongdører

Ny to-fløyet balkongdør med malte dørrammer og dørkarmer med 3-lags isolerglass.

Merknad:

Det er noe gjenstående arbeider rundt innsetting av balkongdøren.



Dører

Brannklassifiserte/lydisolerte B30/DB35 entrédør med malte glatte overflater fra felles trappeoppgang.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at dørkarmer, lister

Tilstandsrapport

og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Balkonger

Åpen balkong på ca. 3,8m2. med adkomst fra soverom. Balkongen i stålkonstruksjoner med tretremer. Balkongen er nylig oppført i regi av boligselskapet.



INNENDIG

Overflater vegger og himlinger

Hovedsakelig pussede og malte veggplater. Stedvis synlig teglsten.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlinger med pussede og malte overflater.
Stukkaturer og rosetter i stue/spisestue.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyder er oppmålt til ca. 2,85 meter i stue/spisestue.

Overflater gulv

Avrettede gulv i alle rom. En-stavs eikeparkett.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulvet. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:
Parkettgulvet var ikke ferdig lagt ved befaring. Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

🔍 TG IU Etasjeskillere

Etasjeskillere i trebjelkelag, sannsynligvis oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Etasjeskillerne er ikke videre vurdert da disse er skjulte og det er boligselskapets ansvarsområde.

Det kan oppleves noe trinnlyd mellom etasjene i eldre bygårder.

🔍 TG IU Pipe og ildsted

Pipetokker oppført i teglsten, utvendige overflater er slemmede/pussede og malte.

Hjørnekamin i stue.

Gnistfanger var ved befaring nedpakket. Bilde er oversendt etter befaring.

Det er ikke opplyst om det er utført renovering av pipestokker/pipelep i gården.

Tilstandsvurderinger av ildsteder og pipestokker/pipelep er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

🔍 TG O Dører

Nye innvendige dører med pressede profiler.

VÅTROM

4. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er nyrenovert.

Arbeidene ble utført i regi av dagens eier. Dokumentasjon i boligperm.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet sopppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåsstrakten trekkes enklast opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

4. ETASJE > DUSJ/WC

🔍 TG O Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger.

Tilstandsrapport

Merknad:

Det er registrert mindre høydeforskjell på horisontal flislegging i ett hjørne. Dette er av minimal art og er ikke å anse som et avvik.

-

Nedforet himling med pussede og malte overflater.

Innfelte spotter. Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

4. ETASJE > DUSJ/WC

Overflater Gulv

Flisbelagte gulv.

4. ETASJE > DUSJ/WC

Gulvkonstruksjon og fall

Støpte betongdekke. Sluk plassert i nedsenket gulv med dusj direkte på gulv.

Tilstrekkelig fall fra terskel til sluk og tilstrekkelig høyde på nedsenket gulv ved sluk.

Høydeforskjell og fall er kontrollert med krysslaser og vater.



4. ETASJE > DUSJ/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Åpent sluk i gulv i nedsenkt dusjsone.

Synlig plastsluk med vannlås, klemring og tilfredsstillende membran.

Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membran er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

4. ETASJE > DUSJ/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Vegger på dusj/wc består av våtromplater med mansjetter tetteremser og smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membran er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

4. ETASJE > DUSJ/WC

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget susterne med avrenningsrør. Åpen dusj med veggmontert blandebatteri, regndusj/hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at utstyr og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte med kondensstyring i himling.

Avtrekk er kontrollert med papir og avtrekket synes tilsynelatende å være bra.
Kontroll av tilkobling og utlufting av vifte er ikke utført da himling er igjenbygget/lukket.
Det tas derfor forbehold om tilstrekkelig tilkobling.

Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

4. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

4. ETASJE > DUSJ/WC

TG IU Hulltaking

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, da tiliggende og bakenforliggende konstruksjoner vender mot yttervegg/sidebygning og våtrommet er nyrenovert/ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 0 Innredning

Ny kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter. Malte vegger mellom benkeskap og veggskap. Underbelysning. Laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, og kjøkkenutstikk som romdeler mellom kjøkken og spisestue.

Merknad:
Kjøkken var ikke ferdigmontert under befaring. Det tas derfor forbehold om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør-i-rørlegg. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvannsinntak frem til fordelingsstammer i fordelerskap montert i himling på dusj/wc.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Felles vannrør i gården er ikke kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 0 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast.

Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og under servant på dusj/wc.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Felles avløpsrør i gården er ikke kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og balkongdør.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Tilstandsrapport

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer anbefales det å etablere bedret ventilasjon til oppholdsrom der dette ikke er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2 til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Nytt skjult elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer. Digital strømmåler plassert i felles el-skap.

Stikkprøvekontroll/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. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder/krever.

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

Spørsmål til eier

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

2025 Nytt elektrisk spredernet.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nytt elektrisk anlegg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

TG på elektrisk anlegg sette i utgangspunktet ikke. Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.



Branntekniske forhold

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

Synlig røykdetektor og brannslukningsutstyr.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

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

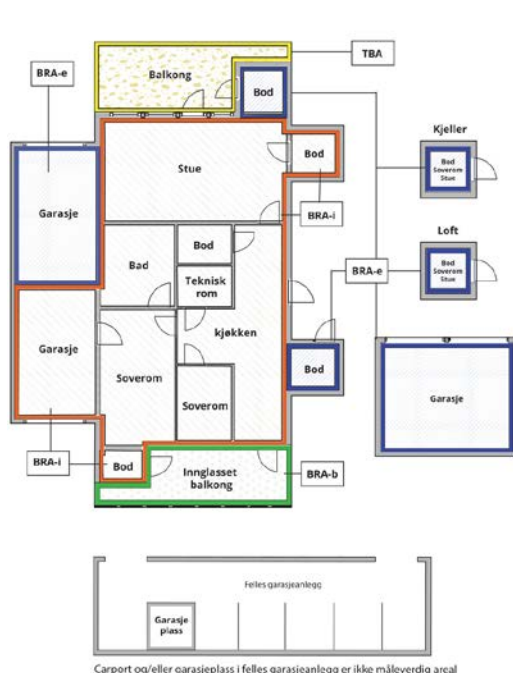
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	62			62	4
SUM	62				4
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, kjøkken med spisestue, stue, 2 soverom, dusj/wc		

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i herværende tilstandsrapport og utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har nyoppført balkong på ca. 3,8m². som inngår i TBA arealet, avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen har ved befaring bruksrett til bod i trappeoppgang (ikke oppmålt).

Bodene tildeles av boligselskapet. Denne retten kan gjelde så lenge eieren er innehaver av eiendommen, og bruksretten overføres vanligvis til neste eier. Bruksretten kan av boligselskapet endres i fremtiden, og takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av skråvegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Etter gjennomgang av byggesaksarkiv hos PBE er det ikke innhentet originale byggetegninger. Det er utført ombyggningsarbeider. Kjøkken er flyttet ut i et opprinnelig soverom og kjøkken er omdisponert til soverom. Det er ikke registrert noen opplysninger om bruksendring i saksarkiv hos PBE.

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: Leiligheten er ombygget, nyoppusset og våtrommet er renoveret. Det er i tillegg nylig montert balkong, og vinduer vil skiftes i løpet av november måned. Arbeider ifbm. balkong og vinduer utføres i regi av boligselskapet.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	62	0

Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	32	0	11	548 m ²	Kartverket/Eiendomsver di.no/www.seeiendom. no	Eiet

Adresse

Herslebs gate 7 A

Hjemmelshaver

Rollsconsult AS
Eier: Magno Eiendom AS

Boligselskap

Herslebs gate 7

Eierandel

76 / 1648

Forretningsfører

i regi av styret

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms leilighet med balkong. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på nedre Grünerløkka. Området består av kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til alt av dagligvareforretninger, spesialforretninger, butikker, kafeer/spisesteder og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk i sidegatene. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet og gangavstand til sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Om tomten

Lukket gårdsrom med stensatte arealer, diverse beplantning som plener, busker og trær samt sittegruppen.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader for leiligheten er opplyst å utgjøre kr. 4.019,-. Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkl. bl.a. felles strøm, betjening av fellesgjeld, gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nærområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	57106026			
Kommentar				
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	15.10.2025	Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring om boligen er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.10.2025	Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.10.2025	Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	Rapportutkast godkjent av selger pr. epost.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

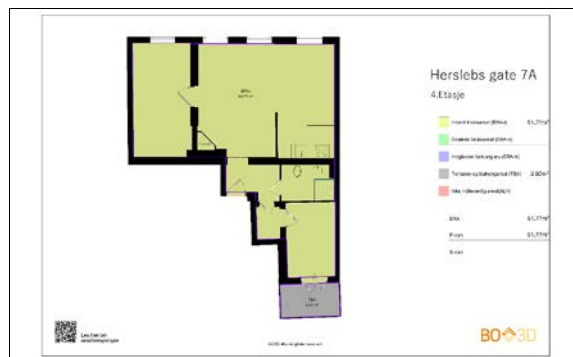
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ3079>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250150	

Selger 1 navn
Magno Eiendom AS

Gateadresse	
Herslebs gate 7A	

Poststed	Postnr
OSLO	0561

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250150

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt røranlegg
Arbeid utført av	Bad&Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran på gulv, og våtromsplater på vegger
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt røranlegg til kjøkken og bad
Arbeid utført av	Bad&Bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg
Arbeid utført av	AVI Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250150

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny balkong er under montering
Arbeid utført av	Balkongbygg as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250150

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Øiestad	2f41c34661196983bf5a415 1b9599fdd321c9308	15.10.2025 12:49:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250150

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

Nabolagsprofil

Herslebs gate 7A - Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	24 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Kvalitet på skolene

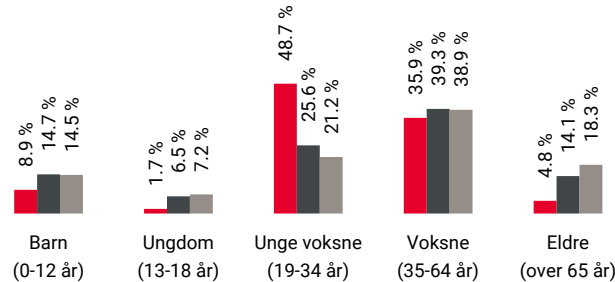
Bra 62/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område

Nedre Grünerløkka øst/Lak...
Oslo og omegn
Norge

Personer

1 553
999 185
5 425 412

Husholdninger

952
490 708
2 654 586

Barnehager

Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.4 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



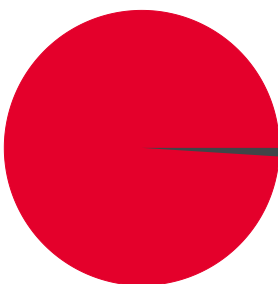
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Hersleb skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Lakkegata skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 SATS Schous plass	3 min	🚶
🏊 EVO Grünerløkka	4 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

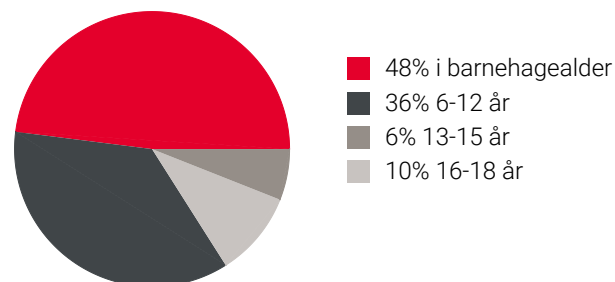
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛒 Gunerius Shoppingsenter	10 min	🚶
🏪 Apotek 1 Legevakten	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

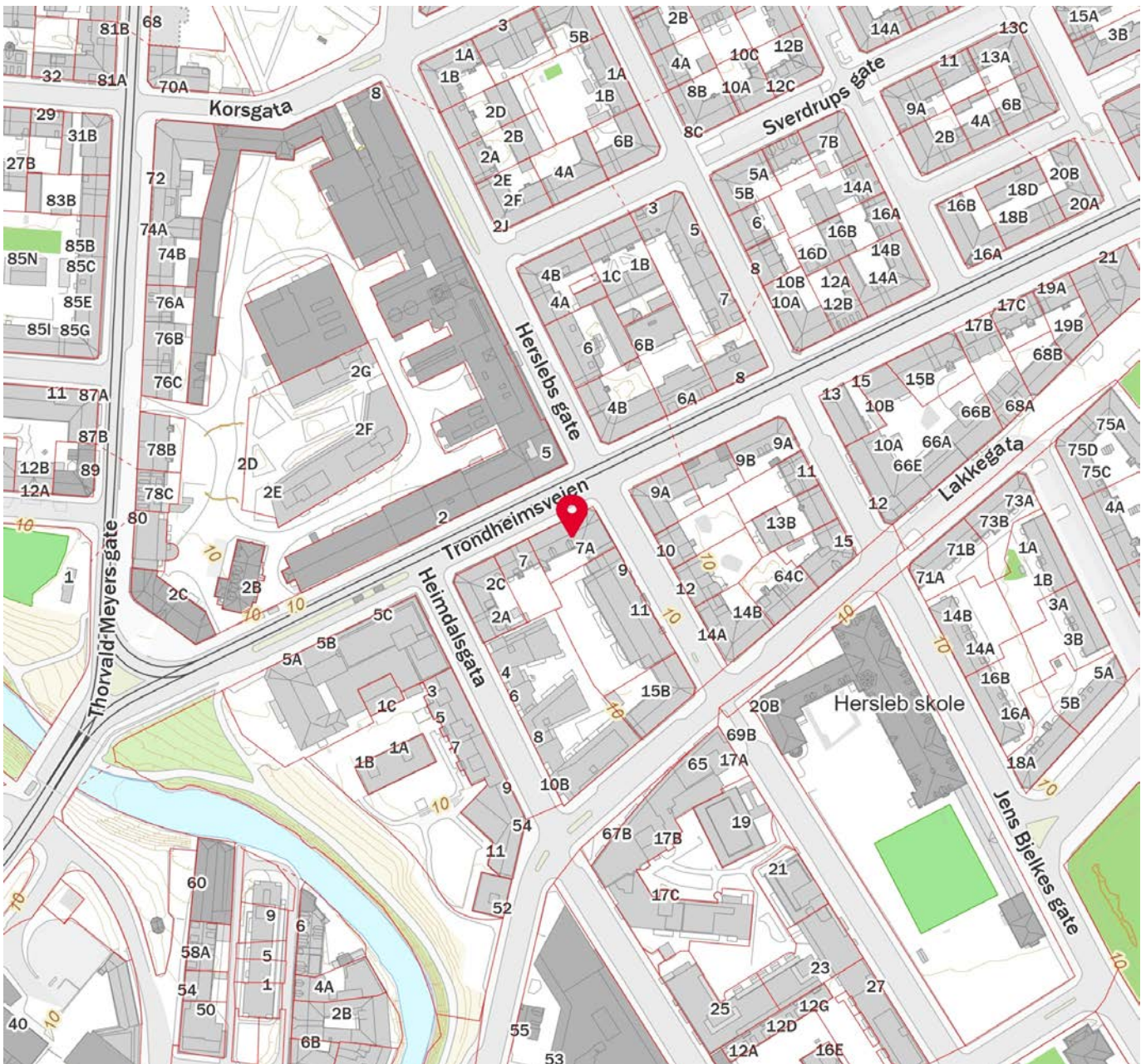


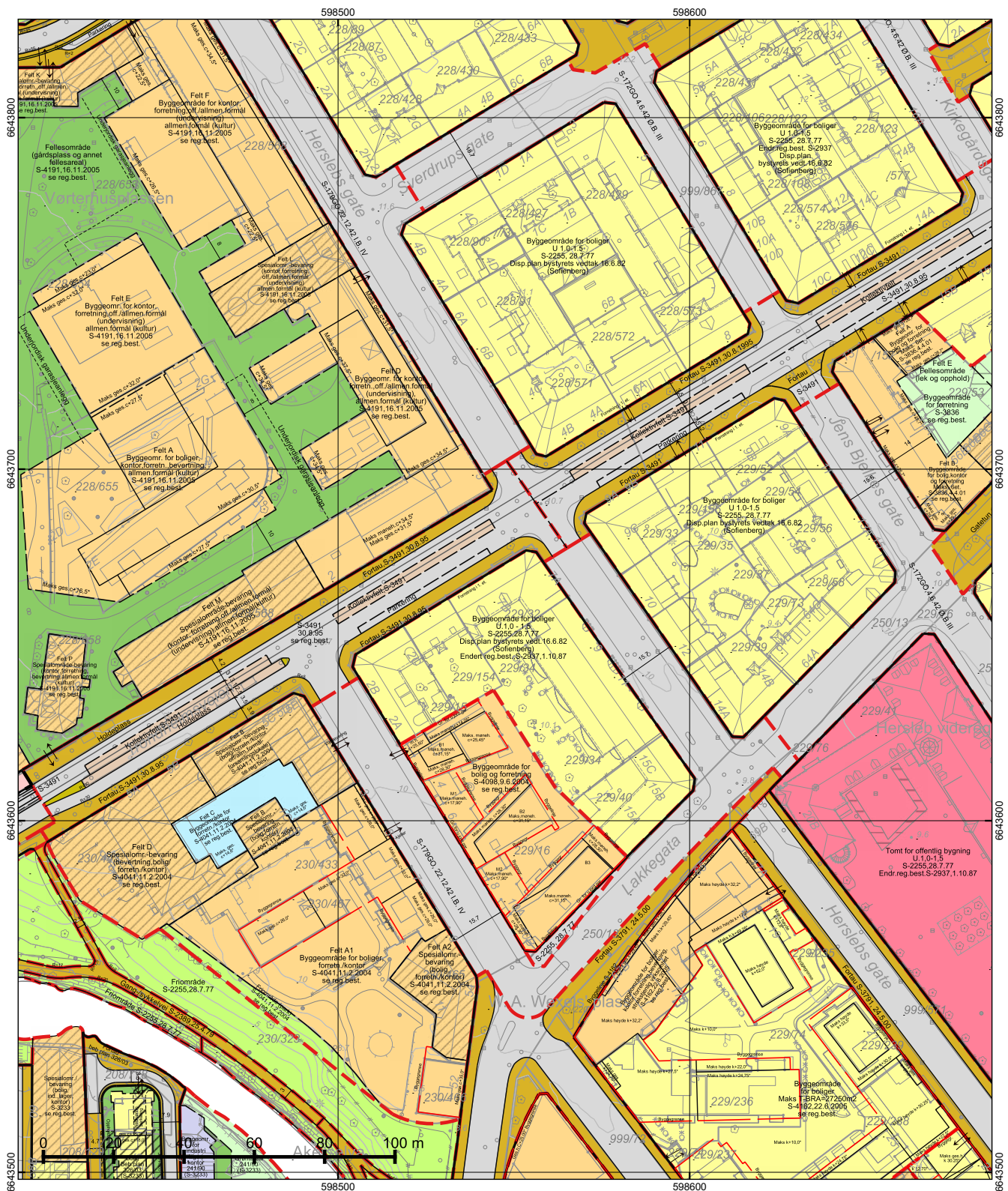
0% 58%

■ Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.10.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

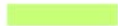
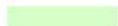
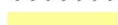
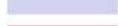
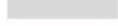
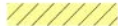
Originalformat: A3

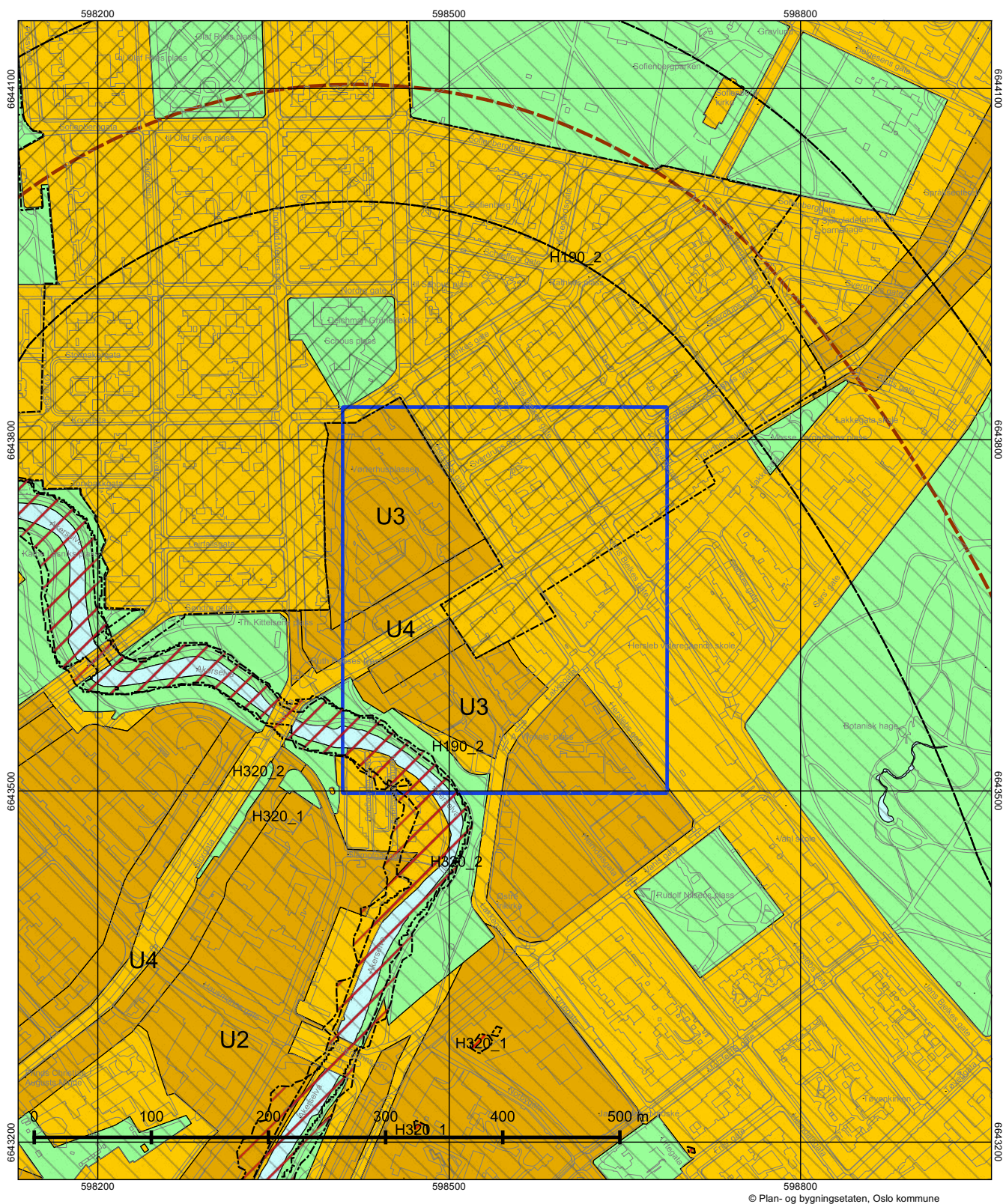
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148429/ 86520725	Deres ref.:
Adresse: Herslebs gate 7	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/32	

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		
	74 - Felles gårdsplass		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	121 - Forretning og kontor		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Beregnet senterlinje veg		
	Bygning som forutsettes revet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



Oslo

Dato: 10.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148429/86520725

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

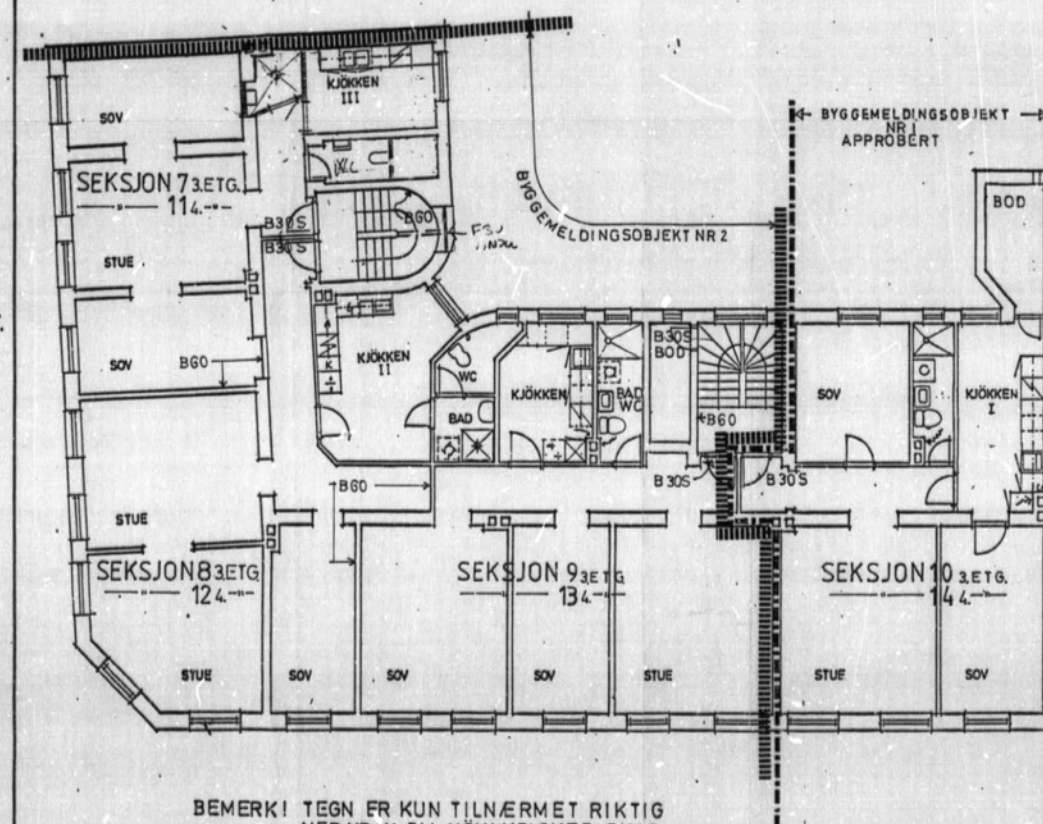
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



BEMERK! TEGN ER KUN TILNÆRMET RIKTIG
VED KRAV TIL NØYAKTIGHET SKAL
MÅLTAS PÅ STEDET

11/3-96 KORR. KJØKKEN/DUSJ BYGGEDELINGSOBJEKT 2
SEKSJON 7 OG 11

TECNINGEN ER
NEFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
13. MAR 96
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN

16

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 OKT. 1991

GNR 229 BNR 32

BYGGEDELINGSOBJEKT NR 1		11/3-96
BYGGEDELINGSOBJEKT NR 2		11/3-96
HERSLEBSGATE 7		2000
NY SITUASJON		2530
PLAN 306 4 ETG		
HERJAN R. RISENG		09 8 2896
ARKITEKTkontor A.S.		STADTENS BYGGER



Oslo kommune



Lie, Stein Olav
Eckersbergs gate 3B
0260 OSLO

Aaser, Erik
Heierstuveien 1
0880 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
910100880

Journr.
97/16927

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
21. mars 1997

Arbeidssted : 229/0032 Herslebs gate 7
Byggherre : Lie, Stein Olav, Eckersbergs gate 3B, 0260 OSLO
Arbeidets art: OMINNREDNING TIL 30 ÅRS STANDARD - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Anmeldelse
5 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 7 Hørsløbsgade.

Indleveret 10^{de} Juni 1893. Attesteret



Oversender Hr. Opvekslingschefen sin Erklæring
Christiania 10^{de} Juni 1893
W. Løng

260
93

Takket at bemærke.
D. u. S.

Theodor Gallus.

Oversender Hr. Bygningsspektøren da anmelderen
ønsker Retsskyldighed paa sin Bemærkning om, at
Planen ikke kan approberes, da der her er Trappe hører
et større Areal end her er? idet den ene Del af Bygningen
er nr. 199^{de} 2^{de} (opf. Bygget a. b. c. d. e. f. g. h.)

Christiania den 12^{de} Juni 1893

A. Løng

1098
93

Sendes den arede Bygningskommissionen til
Afprøvelse. Planen bør af de ved tidligere lignende
Planer Behandling paaførte Grunde ikke
approberes.

Christiania 13^{de} Juni 1893

261/93, 12

G. Bull

1129
93

Bygningskommissionen har fundet Planen forbeholdt
mod § 41 og den kan saaledes ikke approberes.

Christiania 15^{de} Juni 1893.

G. Bull

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HERSLEBSGT. 7, OSLO

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET.

Eiendommen gnr. 229, bnr. 32, Herslebsgt. 7, Oslo skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Eiendommen er delt opp i 15 leilighetene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om, og slik disse vedtekter bestemmer. Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens areal.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering kan i tilfellet bare skje ved enstemmig vedtak.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og LOV AV 4. MARS 1983 NR. 7 OM EIERSEKSJONER med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2.
RETTLIG RÅDERETT

Sameiet skal som sådant ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier har dog fullstendig råderett over sin seksjon. Ved salg eller utleie av det bruksretten omfatter, skal det dog gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14 -fjorten dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal erververen av eierseksjonen eller leietageren være å anse som godkjent, jfr. dog § 11. 3dje ledd.

§ 3.
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene, må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe. Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Fellesanlegg må heller ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å følge vanlige husordensregler. Oslo og Omegn Huseierforenings standard ordensregler legges prinsipielt til grunn, men særregler kan innføres etter behov. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold...

regning.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelse kommer ting som vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendig og forøvrigt alt som er til eksklusiv bruk. Sameiet bestemmer utforming/utseende og farge på vinduene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ubebygget grunn disponeres slik Sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Sameiet skal i fellesskap utbygge bakgård. Utearealet brukes i fellesskap. Seksjonene har rett til boder i fellesareal. Vedlagte tegninger er en del av disse vedtekter og viser fordelingen av bodene.

§ 4. FELLESUTGIFTER

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameierne seg imellom etter eierbrøkene.

Seksjoner som påfører sameiet ekstra store utgiftsposter p.g.a. seksjonens spesielle bruk, kan avkreves vederlag for merkostnaden.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et å konto beløp til Sameiet som bygger på årsbudsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsatte utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14-fjorten dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av sameievedtak.

§ 5. UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av Sameiet's styre.

Det utvendige vedlikehold av bygning og ethvert fellesanlegg, derunder adkomstvei, snørydding o.l., bekostes av Sameiet. Dette gjelder også fornyelser av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesse.

Utendørs areal som disponeres eksklusivt av sameiere, jfr. § 3 påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikeholdt og fornyet.

Alt vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygningen skal skje under ett så ofte det er påkrevet.

For etter... i rimelig utstrekning... plikter... til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følger av dette.

§ 6. MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon av eiendommen, eller den som disponerer bruksretten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende pålegges å flytte.

Herom skal det i tilfellet gis varsel etter löven. Fraflytting kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for misligholdelse, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, derunder også morarente av eventuelle beløp som ikke betales ved forfall.

§ 7. STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på fra 1 - 4 medlemmer og varamann hvorav det ene medlem av sameiet velges særskilt som formann. Styret velges for 1 år av gangen. Formannen forplikter Sameiet. Styret kan ansette forretningsfører med nødvendige fullmakter.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om Eierseksjoner, § 25, 26, 27 og 28.

Styret skal kun bestå av seksjonseiere og 1 fra hver seksjon.

§ 8. SAMEIEMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned etter skriftlig varsel fra styret. Innkallelse skjer med minst 8-åtte dagers varsel.

Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for neste år skal medfølge innkallelsen. Av hensyn til ordinær frist for selvangivelse skal regnskapet, dog foreligge og tilstilles sameierne innen 28. februar hvert år.

Ekstraordinære sameiemøter avholdes når minst 1 sameier, eventuelt styret finner det nødvendig, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsefristen er den samme som for ordinære årsmøter.

På sameiemøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinært sameiemøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles:

1. Årsmelding fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Budsjett for neste år.
4. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.
5. Valg av styreformann, styremedlemmer samt revisor og fastsettelse av godtgjørelse til disse.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner.

Sameiemøter skal ledes av styrets formann. Det skal føres protokoll som underskrives av en valgt referent etter at møtet er opplest og godkjent. Utskrift skal deretter tilsendes sameierne.

En sameier kan være representert under sameiermøter ved fullmakt som har skriftlig, datert fullmakt. Minst 1 sameier kan være representert for at det kan treffes gyldige vedtak.

§ 9.

TILBYGG - NYBYGG.

For eventuelle endringer av bruksenheten gjelder følgende:

Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning, men de kan ikke nektes uten saklig grunn. Applikasjonen fra de kommunale byggetater og senere ferdigattest for innhentet. Finansieringen er vedkommende sameiers eget ansvar.

§ 10.

OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE.

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor Sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtekter, kommer Lov av 04.03.1983 nr. 7 om Eierseksjoner til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner presenteres for de nye eiere og tildes av de nye sameiere før eller senest samtidig med overdragelse finner sted. De ansees som tiltrådt dersom de ikke protesterer skriftlig til styret før overtagelsen av seksjonen.

Oslo, den

Protokoll Årsmøte
Sameiet Herslebs gate 7, Oslo



Dato: 3. juli 2025

Tidspunkt: 18:00-1930

Sted: Deichman bibliotek, St. Olavs plass, OSLO, 0130

Rom: Apalløkka

Teams-møte:

Meeting ID: 349 837 145 280 5

Passcode: tD2BT6J5

Styreberetning, Sameiet Herslebsgate 7, styreåret 24/25

Saker styret har jobbet med følgende hovedpunkter utover vanlig drift:

Sikkerhet

- Vedlikehold brannanlegg gjennom leverandør Autronica. Sløyfedrift ved to anledninger.
- Ødelagt port inngang 7B etter nabosameiet fikk bruksrett for entrepenørarbeid fasade
- Brannøvelse

Drift

- Oppussing bakgårvinduer: innhente tilbud og søke om godkjenning fra Oslo kommune.
- Tilrettelegge for balkong for de sameierne som ønsker det.
- Gi bruksrett portinngang 7B for nabosameiet ifm fasadepuss.
- Researchet hvordan man kan vedlikeholde korridorvinduer.
- Reseachet om rør -og ventilasjonsaggregat næringsseksjon kan flyttes/fjernes.
- Anskaffet ekstra søppelrom i bakgården for å imøtese manglende søppelkasser.
- Service saker:
 - Autronica: uoverenstemmelser med faktura
- Forsikringsrelaterte saker:
 - Vannskader (leilighet + næringsseksjon)
- Annet:
 - Dugnad
 - Rydde i bodstatus og oppdatere Forretningsfører
 - Håndtere avfall/gjenstander som blir plassert i fellesområde (paller mm)

Årsmøte 2025: Protokoll

Årsmøte, 03.07.25 kl. 18:00, Sameiet Herslebsgate 7

Det kalles inn til Årsmøte i sameiet Herslebsgate 7.

Sted: Deichman bibliotek, St. Olavs plass, OSLO, 0130, Rom: Apalløkka

Det blir servering av leskedrikke og litt snacks.

Saksliste

1 Konstituering

Valg av møteleder

Kristian Bøen

Valg av referent

Kristian Bøen

Godkjenning av stemmeberettigede

Ann Christin Bakken – seksjon 18

Derek E. og Ingrid Viljoen - seksjon 14

Jonatan Gunvaldsen - seksjon 7 (fullmakt)

Kristian Bøen - seksjon 5

Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjennes

Valg av to sameiere til å signere protokollen for Årsmøte

Ann Christin Bakken

Ingrid Viljoen

2 Godkjenning av årsregnskap

Årsregnskapet godkjennes av de fremmøtte.

3 Valg av tillitsvalgte

Hele styret + vara er på valg.

Styreleder Bøen ønsker at stafettpinnen som Styreleder sendes videre. Bøen vil forøvrig avslutte de største pågående sakene han har holdt i, men da som styremedlem/vara.

Jonathan Gunvaldsen stiller ikke i ny periode.

Hvis ikke Årsmøte finner ny styreleder blant beboere, må man leie inn en ekstern representant, noe som ble foreslått for 3 år siden, men ble avverget ved at Bøen tok rollen istedet. Den gang da ville det kostet 185,000 nok + moms (231,000nok) og det er naturlig å anta at prisen har økt noe ila de siste 3 årene.

a) Benkeforslag

Ingen benkeforslag

Årsmøte 2025: Protokoll

b) Valg

Geir Tore Jakobsen styreleder

Ingrid Viljoen medlem

Derek E. Medlem

Kristian Bøen vara

Enstemmig vedtatt.

4 Styrehonorar

Styret ber årsmøte om 110.000 kr i styrehonorar.

Enstemmig vedtatt.

Saker man ønsker skal behandles av Årsmøte bes sendes inn innen mandag 30.06 kl 16:00 til begge epostadresser oppgitt:

krisboen@gmail.com

julianne@hasund.com

Dersom en sameier eventuelle ønsker å ta opp andre saker enn øvrig agenda, sendes det ut vedlegg til innkallingen i ettertid, i tillegg til at full gjennomgang på årsmøte. Husk å følge riktige kjøreregler dersom du sender inn sak til Årsmøte: <https://www.usbl.no/nyheter/hvilke-saker-behandles-pa-arsmotet>

Vel møtt.

Vennlig hilsen,

Forretningsfører og Styret Sameiet Herslebs gate 7

25.06.25

Returneres etter tinglysing til

Plan- og
bygningsetatenTINGLYST
DAGBOKNR.: 85713

19 DES 2003

Begjæring¹⁾ om
reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Oslo	229	32		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
979 431 104	Boligsameiet Herslebsgate 7	
23 12 95	Henrik Øien Berge	87/1648

Doknr. 85713 Tinglyst 19.12.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	N	215		13	B	106		25				37			
2	N	130		14	B	93		26				38			
3	B	76		15	B	87		27				39			
4	B	92		16	B	22		28				40			
5	B	106		17	B	43		29				41			
6	B	93		18	B	50		30				42			
7	B	76		19				31				43			
8	B	92		20				32				44			
9	B	106		21				33				45			
10	B	93		22				34				46			
11	B	76		23				35				47			
12	B	92		24				36				48			
Sum tellere:				1648				= nevner:				1648			

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

157 kvm fellesareal er omgjort til boligseksjoner.

Dette utgjør 115 kvm boligareal. Seksjon 15 har fått nedsatt teller i brøken da denne nå er endret til boligareal likt seksjon 16, 17 og 18 uten at seksjon 15 faktisk har endret eller avstått areal.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

SE PKT 8 (STYRET)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato Oslo 25/8-03	Underskrift Bent Heggan Sigrun Eide Tøge

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr 229	Bnr 32
Fnr 15-16	Snr Oslo kommune
Dato 15/12-2003	Stempel og underskrift Bent Danielsen
 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER	

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Samtykket for poa Hensli Oleen Berge
for 23 12 95

Oslo

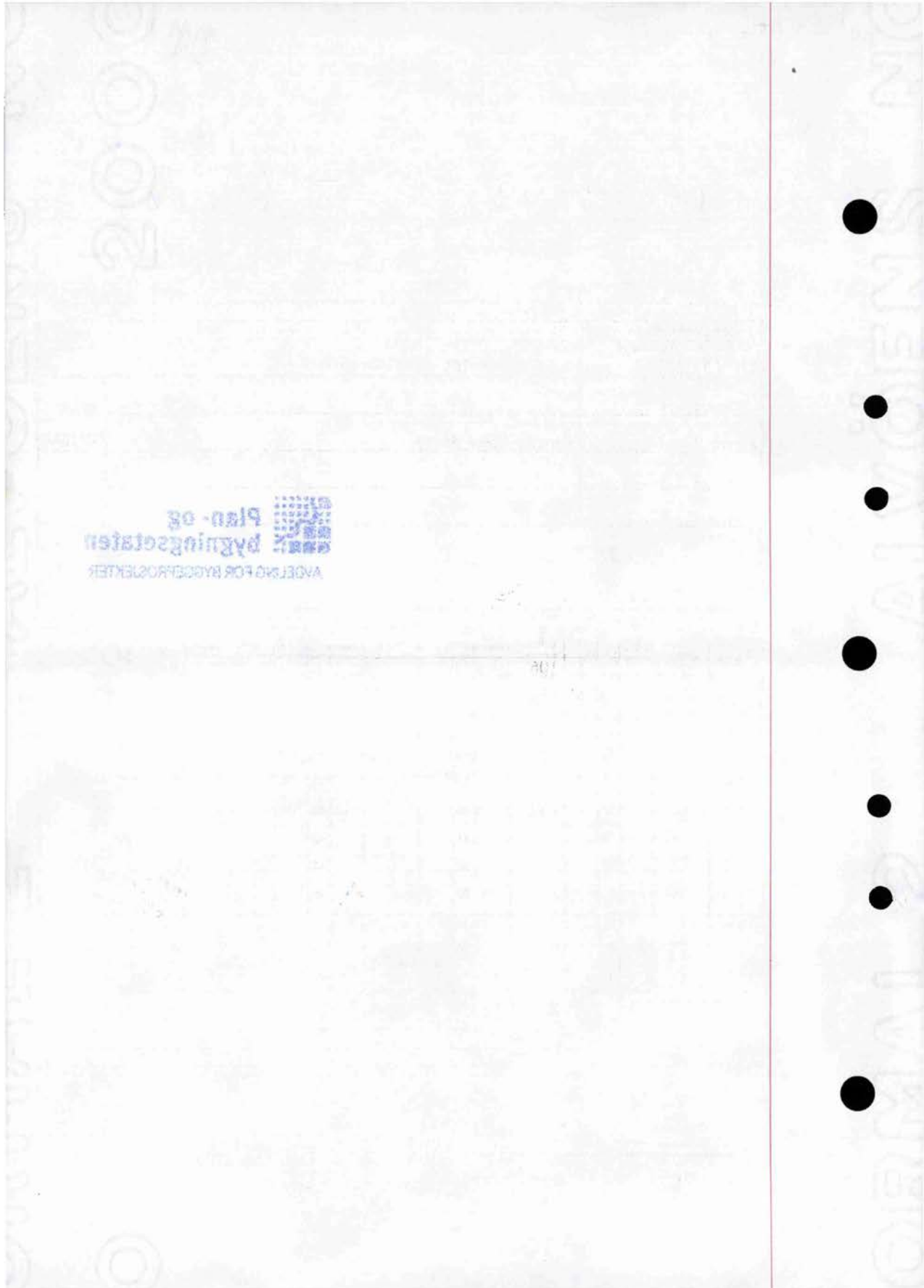
Oslo overformynderi 19/11-03

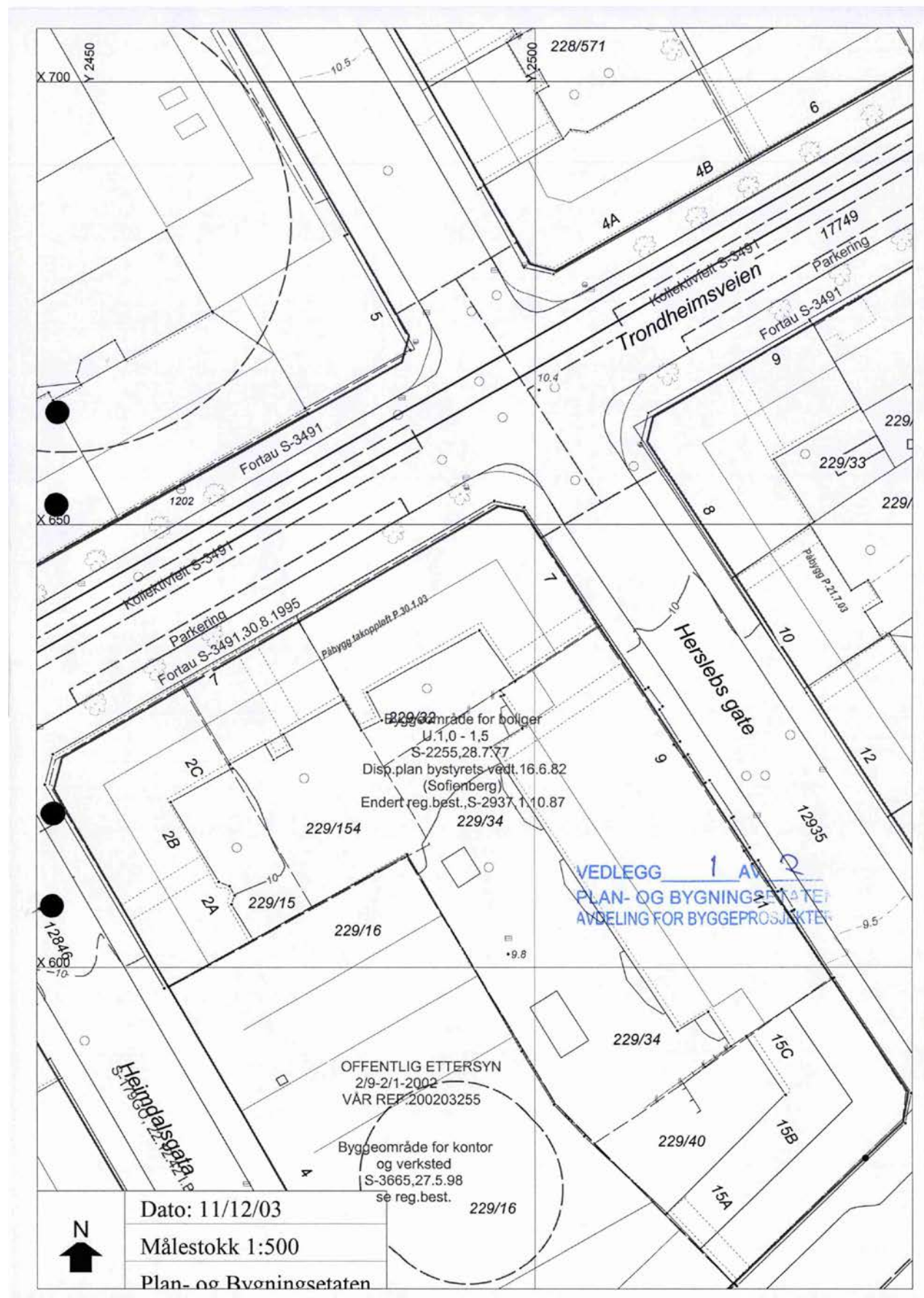
Anne Olsen

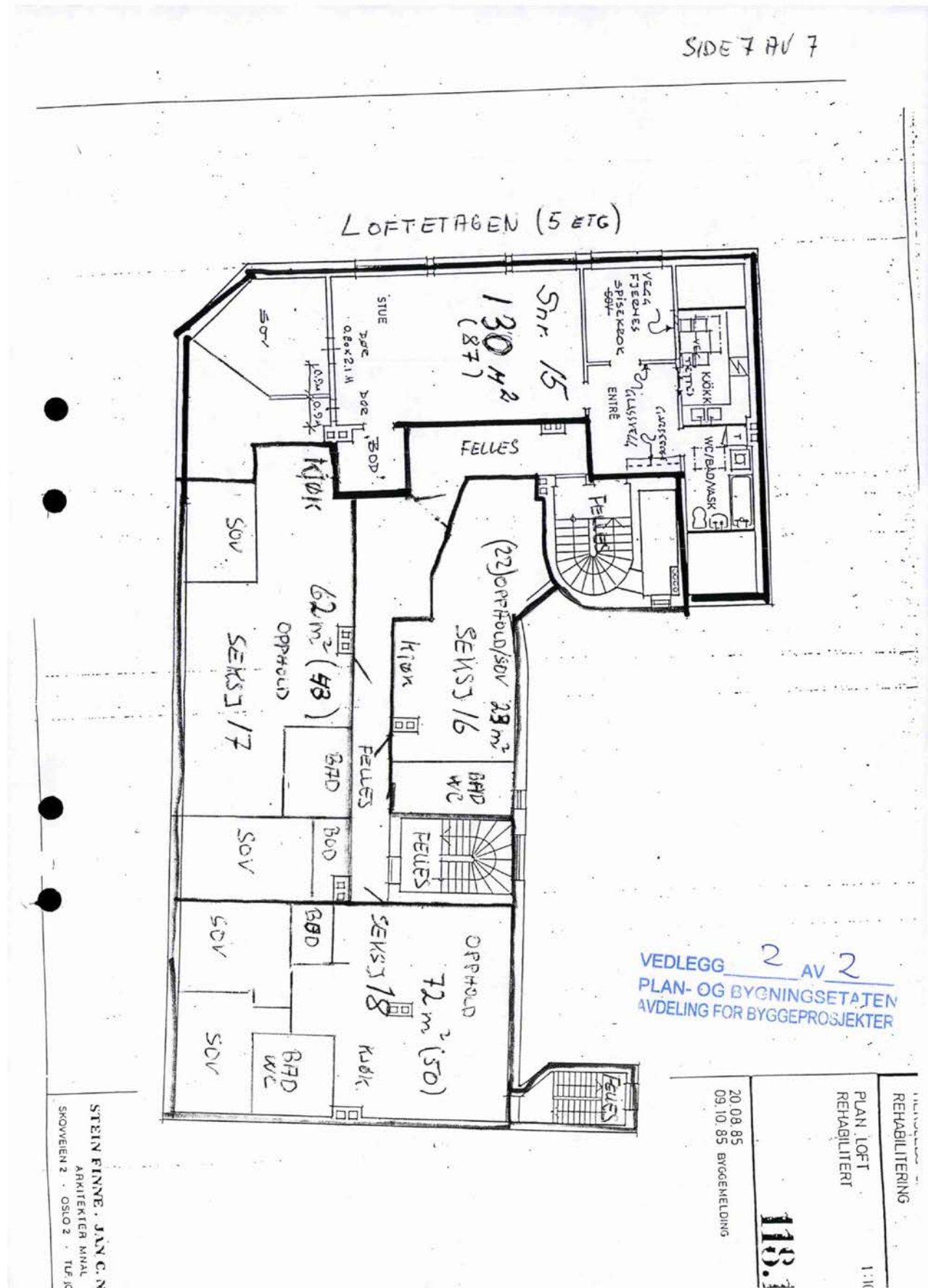
VERGE

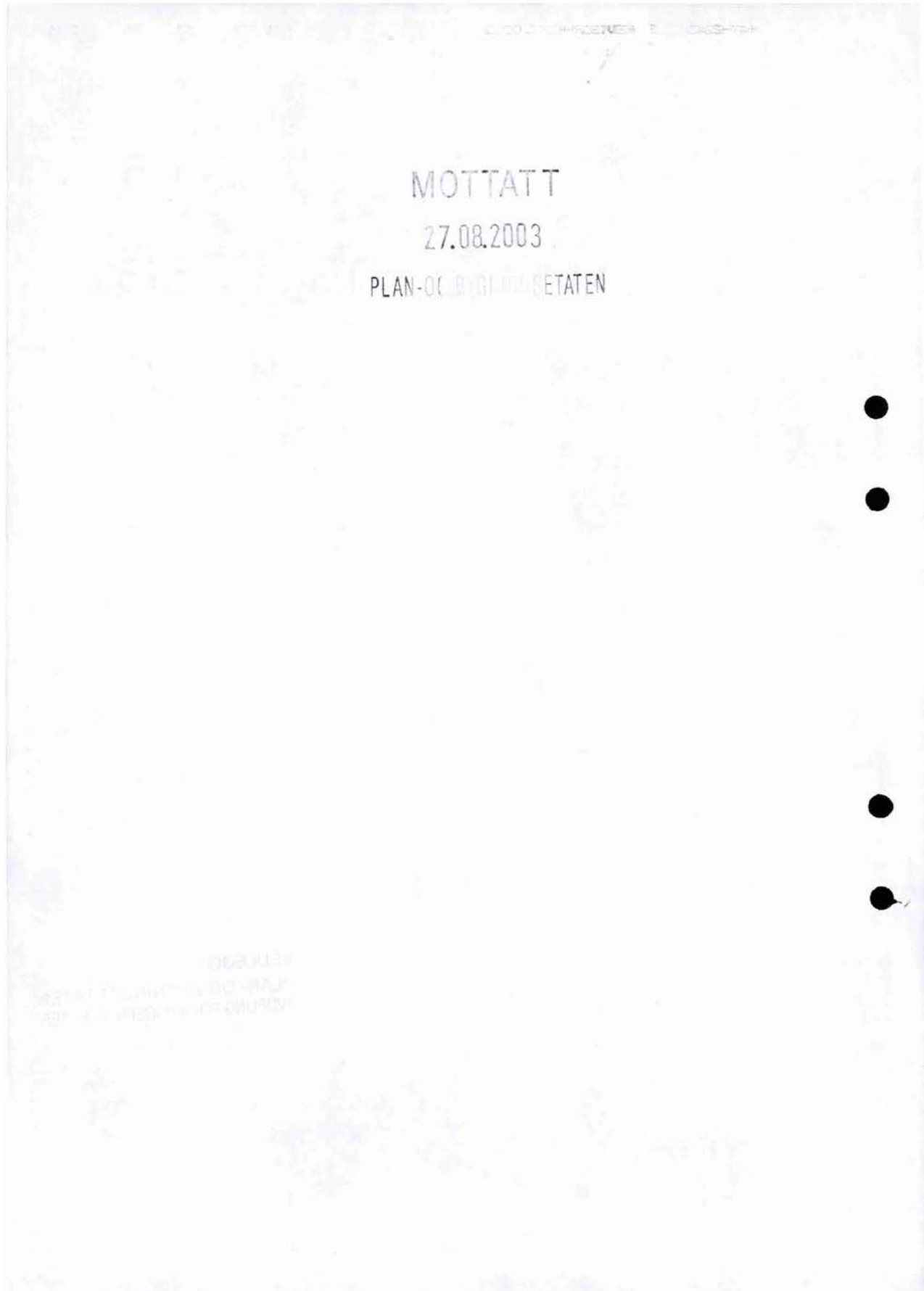
Ellen Akre-Aas

ELLEN AKRE-AAS
OVERFORMYNDER









Protokoll Ekstraordinært sameiemøte Sameiet Herslebsgate 7 (993576921)

Protokoll følger etter Ekstraordinært sameiemøte for Sameiet Herslebsgate 7, onsdag 26. mars 2025 kl 18:30, Egon Byporten.

Saksliste

1 Konstituering

Valg av møteleder

Kristian Bøen

Valg av referent

Kristian Bøen

Godkjenning av stemmeberettigede

Seksjon 5 Kristian Bøen

Seksjon 6 Geir Tore Jakobsen

Seksjon 7 Hanne Mette Gunvaldsen

Seksjon 12 Ole Reidar Holm / Juni Halseth Stenberg

Seksjon 14 Ingrid Viljoen / Derek E.

Seksjon 16 Hilde Rønsdal

Seksjon 18 Ann Barstad

4 seksjoner var fysisk tilstede/teams. Resten fullmakter. Totalt 7 stemmeberettigede.

Godkjenning av innkalling og saksliste

Ingen innvendinger. Godkjent.

Valg av to sameiere til å signere protokollen for Ekstraordinært sameiermøte.

Ole Reidar Holm og Ingrid Viljoen

2 Nye vinduer bakgården

Det vises til saken og vedleggene i innkallelsen.

Det Ekstraordinære Årsmøte, enstemmig vedtok, å igangsette vedlikehold av leilighetsvinduene i bakgården.

Et notat ble gjort basert på tilbakemeldinger fra seksjon 18. Seksjon 18 påpekte at hennes ene vindu ikke var med i beregning så dette vil Styret se på senere sammen med vindusfirmaet, og om det gjelder andre vinduer.

3 Finansiering av vedlikeholdsplan vinduer bakgård

Det vises til saken og vedleggene i innkallelsen.

18.03.2025

Protokoll Eks.ord. Årsmøte

Hers



Det Ekstraordinære Årsmøte, vedtok at plan A blir løsningsforslag #3. Splitten ble besluttet til 200,000nok i innskudd fra omløpsmidler, 400,000nok i personlig innskudd (fordelingsnøkkel til grunn) og 600,000nok i opprettelse av lån. Videre ble det vedtatt at plan B blir løsningsforslag #2 Fult innskudd.

Plan A ble vedtatt med 6 mot 1 stemmer. Plan B ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

_____/_____
Møteleder Bøen, dato

_____/_____
Seksjonseier Holm, dato

_____/_____
Seksjonseier Viljoen, dato

28032025

Resultatbudsjett 2025

Sameiet Herslebsgt. 7

Alle beløp i NOK

	Budsjett	%
3100 Inntekter	1 307 250	100,0
Salgsinntekter	1 307 250	100,0
Sum driftsinntekter	1 307 250	100,0
Bruttofortjeneste	1 307 250	100,0
5060 Styrehonorar	75 000	5,7
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	0,8
Lønn og andre personalkostnader	85 575	6,5
6000 Avskrivning fast eiendom	120 000	9,2
Avskrivning varige driftsm.	120 000	9,2
6200 Elektrisitet	30 000	2,3
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	225 000	17,2
6450 Leige av vaktmester og renhold	80 000	6,1
Kostnader lokale	335 000	25,6
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	100 000	7,6
6620 Brannsikring	13 000	1,0
Reparasjon, vedlikehold	113 000	8,6
6705 Regnskapshonorar	70 000	5,4
Fremmede tjenester	70 000	5,4
7500 Forsikringspremie	250 000	19,1
Forsikringer, garantier	250 000	19,1
6901 Internett og TV	38 400	2,9
Lisenser, patenter	38 400	2,9
7770 Bank og kortgebyrer	10 000	0,8
7790 Diverse kostnader	15 000	1,1
Andre kostnader	25 000	1,9
Sum driftskostnader	1 036 975	79,3
Driftsresultat	270 275	20,7
8050 Renteinntekt bankinnskudd	200	0,0
8079 Annen finansinntekt	21 478	1,6
Finansinntekter	21 678	1,7
8151 Rentekostnad banklån	144 000	11,0
Finanskostnader	144 000	11,0
Netto finansposter	-122 322	-9,4
Resultat før skatt	147 953	11,3
Resultat etter skatt	147 953	11,3

Utarbeidet 15.05.2025 -

Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse:
1007250150

Vår saksbehandler:
Tommy Johansson

Telefon:
979 82 936

Vår dato:
10.10.2025

Megleropplysninger på Herslebs gate 7A - gnr. 229, bnr. 32, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Magno Eiendom AS

Adresse
Postboks 525 Høyden, 1522 Moss

Org.nummer
926 627 538

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Sameiet Herslegsgt. 7			
* Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Kristian Buen	9767 6413			
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	229	32	11	OSLO	
Sameiets org.nr:			Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr. Gjensidige 5710 6026				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

* Ny styreleder ikke reg. i Brønnøysund pr. 13/10-25

Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjennelse						
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>Styrets leder</i>		
Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo: <i>7/10-25</i>	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag: <i>7/10</i>	Bet. f.o.m.:
1	<i>Nordlea</i>	<i>59237</i>	<i>2026</i>	<i>8%</i>	<i>8315</i>	<i>12/5-20</i>
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>mai 2026</i>	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr <i>7829,-</i>			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
				Kr <i>836185,-</i>		Kr <i>38562,-</i>
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr <i>4019,-</i>	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: <i>1. i mnd se regnskap (2024) og budsjet (2025)</i>				
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen						
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>1025,-</i>		Seksjonens renteutgifter kr:		<i>929,-</i>
Gebyr						
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:
				<i>4000,-</i>		<i>3910 10 67711</i>
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr		Kontonummer for betaling:

* Faktura på vindu og balkong har forfall
10.11.2025 (59.370,41) og 20.11.2025 (59.370,41)

* * Nytt lån skal tas opp i forbindelse med vindu/balkong

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her: *Angående bytte av vindu og balkonger. Ta kontakt med styreleder ved behov.*

For Mangler data

Ulsteinvika 13/10-25
Sted, dato

Julianne JS
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post tommy.johansson@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien



Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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



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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Herslebs gate 7A
0561 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson

Telefon: 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre