

Herslebs gate 2D – Stort rom

0561 OSLO



Selger:

Minimal Holding AS

Prisantydning:

1 990 000 kr

Matrikkel:

Kommunenr. 301 Gnr. 228 Bnr. 89 Snr. 3

Sentralt og praktisk Co-Own kollektiv med 4 andeler

Prisantydning

1 990 000 kr

Felleskost/Mnd

1 587 kr

Fellesareal

59kvm

Boligtype

Leilighet

Eiet Tomt

Ja

Andel av Fellesgjeld

7 939 kr

Primærrom (P-rom)

28,75 kvm

Antall soverom

1

Eieform

Selveier

Byggeår

1898

Totalpris

1 997 939 kr

Bruttoareal (BTA)

28,75 kvm

Etasje

1

Tomteareal

552kvm



Velkommen til Herslebs gate 2D.



Stort og fint uteområde.



Stort fellesareal med gode møbleringsmuligheter.





God plass til spisestue.



Praktisk kjøkken med god lagringsplass.



Stort bad med god plass.



Plantegningen er ikke målt, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Praktisk planløsning.

Om boligen

—

Dette er et Co-Own kollektiv, som innebærer at leiligheten selges til fire kjøpere som kjøper hver sin ideelle andel, med eksklusiv bruksrett til rom. Dette prospektet gjelder da en av andelene, og det finnes et unikt prospekt per andel.

Det blir kjørt en budrunde per andel, og du kan melde interesse for den andelen du foretrekker på co-own.no.

Se mer informasjon her: <https://co-own.no/apartment/herslebsgate2d>

Kollektivet har store vindusflater som gir et lyst og fint hjem hele året, og beliggenheten er perfekt i et stille og rolig indre gårdsrom.

Planløsningen er godt utnyttet, romfordelingen er god og dere får et stort og attraktivt fellesareal / stue. Badet er romslig og her er separat kjøkken med integrerte hvitevarer.

Der er god oppbevaringsplass i medfølgende bod i kjeller, og bygget er et veldrevet sameie med god rehabiliteringshistorikk.

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet på Nedre Grünerløkka/Sofienberg i Oslo sentrum. Nærområdet byr på alt fra kafeer, barer, restauranter, handlegater og treningssentre. En er også tett på flotte park- og grøntområder som Sofienbergparken like ved. Det er kort gangavstand til en rekke utdanningsinstitusjoner, og gode kollektivforbindelser.

Annet

Dere som kjøpere vil få en møbleringspakke på kr. 50 000 ved overtakelse

Co-Own kollektiv

Co-Own er organisert som et vanlig tingsrettslig sameie som er pantsettbar i medhold av panteloven § 2-1.

Det betyr at hver beboer kjøper sin egen ideelle andel som man selv er ansvarlig for, uten å være juridisk ansvarlig for de øvrige beboernes andeler.

Ved å kjøpe denne andelen får du eierskap til 1/4 av leiligheten, samt en eksklusiv bruksrett til det aktuelle rommet. Det etableres et avtalesett mellom sameierne i Kollektivet og mellom deg og Co-Own. Les gjerne mer på <https://co-own.no/> eller ta kontakt med oss på hei@co-own.no.

Omkostninger

1 990 000 kr (Prisantydning)

7 939 kr (Andel av fellesgjeld)

1 997 939 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

585 kr (Tinglysingsgebyr skjøte)

585 kr (Tinglysingsgebyr pantedokument)

44 750 kr (Dokumentavgift)

172 kr (Pantattest)

49 750 kr (Omkostninger totalt)

2 047 689 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

585 kr (Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon) 500 kr (Eierskiftegebyr)

Solgt “som den er”

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. I forhold til mangler er det kun Avhendingsloven § 3-7 “manglende opplysninger om boligen” og § 3-8 “uriktige opplysninger om boligen” som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/ gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Herslebs gate 2 D, 0561 OSLO

Gnr 228: Bnr 89 (snr: 3)
0301 OSLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Bygg-/tømremester Rana Noman Tariq DNV-GL
sertifisert takstmann
Telefon: 916 28 823
E-post: ranataksering@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B, 1415 OPPEGÅRD
Telefon: 916 28 823
Organisasjonsnr: 998 454 115

Dato befarng: 04.05.2021
Utskriftsdato: 06.05.2021
Oppdragsnr: 2763



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/0102ad40-aa8c-4cb8-914d-be641cd409ab>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmansens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, 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 atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

I forbindelse med tilstandsrapporten er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er møblert. Møbler, innredninger, løsøre o.l er ikke flyttet på.

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/andelen/leiligheten, begrenset innenfor boligens omsluttende vegger. Boligens overflater er kun beskrevet (ikke våtrom), ikke tilstandsvurdert. Dette avviker fra NTF's retningslinjer. Fellesarealer som grunn og fundamenter, etasjeskiller, yttertak, yttervegger, trapper, heiser, tekniske installasjoner mv. er kun beskrevet og ikke vurdert. Tekniske installasjoner av seksjonen/andelen/leiligheten ikke er vurdert. Dette avviker fra NTF's retningslinjer.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå.

Øvrige bygningsdeler er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf også innledende tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om TG/tilstandsgrad). Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i forhold til f.eks sol). En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er

kommentert. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.

Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.

Alder er et symptom på avvik i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene/bygningsdelene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Innholdsrik bolig med god planløsning.

Oppussing og oppgradering. I følge opplysninger gitt av rekvirenten refereres følgende: "

Boligens overflater ble malt i 2021.
Parkettgulv ble montert i 2021.
Innvendige dører fra 2021."

Kun tilstandsgrad 3 er tatt med i sammendraget.

Tilstandsgrad 3.

Det er ingen bygningsdeler registrert med tilstandsgrad 3 innenfor boligens omsluttende vegger.

Undertegnede ønsker å presisere at tilstandsrapporten ikke erstatter selgerens opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men den er gjennomført av en DNV-GL sertifisert takstmann og forsøkt dokumentert på en måte som skal bidra til økt trygghet for alle impliserte ved bolig-/eiendomsoverdragelser. Tilstandsrapporten er ingen garanti mot skjulte feil eller mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner eller lignende grundige undersøkelser.

OPPEGÅRD, 06.05.2021



Bygg-/tømrermester Rana Noman Tariq DNV-GL
sertifisert takstmann
Takstmann MNT
Telefon: 916 28 823

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Co-Own AS v/Ove Kvalsvik
Takstmann:	Rana Noman Tariq
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 04.05.2021. - Rana Noman Tariq. Takstmann MNT. Tlf. 916 28 823 - Dag Toseth.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Leilighet beliggende sentralt på Nedre Grünerløkka/Sofienberg i Oslo sentrum i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen fra Herslebs gate via portrom og felles oppgang. Gangavstand til Grünerløkka, Oslo sentrum og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Kort vei til Olaf Ryes plass, Birkelunden, Alexander Kiellands plass, Sofienbergparken, Gamlebyen, Tøyenbadet, Middelalderparken, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten. Gangavstand til Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter.
Adkomstvei:	Via fellesarealer/offentlig.
Tilknytning vann:	Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
Tilknytning avløp:	Private stikkledninger til kommunalt avløp.
Andre forhold:	Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper. Bebyggelsen er vernet som kulturminne (tidligere byantikvarens gul liste over bevaringsverdige bygninger).
Byggemåte:	Klassisk bygård i mur oppført i 1898. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 228 Bnr: 89 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	552,9 m ² Arealkilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 91/1121
Sameiets navn:	Sameiet Herslebsgate 2 C og 2 D.
Organisasjonsnr.:	983489540
Hjemmelshaver:	Minimal Holding AS.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 11.03.2021.			
Rekvirent		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av rekvirenten.			
Norges Eiendommer		Utskrift fra "Norges Eiendommer" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/ festet tomt, tomteareal og byggeår.			

Bygninger på eiendommen

Bygård

Bygningsdata	
Byggeår:	1898 Kilde: I følge opplysninger hentet fra Norges Eiendommer.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	111	95	93	2	Bruttoarealet fremkommer ved en skjønnsmessig vurdering av antatt veggkonstruksjon. Takhøyden varierer fra ca. 2,1 - 2,7 M.
Kjeller					1 stk bod medfølger boligen. I følge opplysninger gitt av rekvirenten. Boden ble ikke inspisert av takstmannen.
Sum bygning:	111	95	93	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 4 soverom	Garderobe
Kjeller		

Konstruksjoner

Bygård

Bygning generelt - Bygård	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	I forbindelse med tilstandsrapporten er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS3420, for denne boligen/bygningen har det forekommet avvik ut over toleransekravet. Skjevheter og setninger ble registrert på befarings tidspunktet.
Overflater, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Gulvflatene består av parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater m.m.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke vurdert da dette er en skjønnsmessig vurdering - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert. Se også punkt drenering og yttervegger.

Grunn og fundamenter - Bygård

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet utover eventuelle visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Gulv på grunn - 1. etasje

Beskrivelse:	Garderobe med antatt støpt dekke.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble stedvis registrert lokale skjevheter/ujevnheter på gulvflatene i garderobe. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen.

TG: 1



Drenering - Bygård

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Det ble ikke registrert synlig fuksikring på gele bygningen.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Se også punkt yttervegger. Det ble registrert gjenstående arbeider antatt i forbindelse med drenering.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bygård

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i tegl/naturstein. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Det ble registrert fukt på yttervegg/gavlvegg mot Rathkes gate og på veggflatene inne i garderobe, ytterligere undersøkelser anbefales. I følge opplysninger hentet fra årsberetningen refereres følgende: "Dreneringsarbeid og opptak av lån Høsten 2020 ble det oppdaget fuktskader langs ytterveggen på D-bygget som vender mot Rathkes gate 1/3, med skader innvendig i kjeller og i 1. etasje. Forsikringsselskap og takstmann ble involvert og drenering langs ytre vegg ble løsningen. Sameiet avgjorde på sameiermøte XX å ta opp et lån på 350 000 kr til dette formål. Arbeidet ble utført i jan/feb. 2021 og inkluderte drenering langs vegg og nyoppstøping av begge hjørnene på bygget."

Vinduer og dører - Bygård

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer - 1. etasje

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass fra 1983/1984, karm og ramme i tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Eldre vindusrammer med avskalling. Utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Alder samt de påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.

TG: 2



Ytterdører og porter - 1. etasje	
Beskrivelse:	Brann (B30) og Lydklassifisert (35 db) entredør fra 1983.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Alder samt de påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.
TG: 2	

Innvendige dører - 1. etasje	
Beskrivelse:	Hvite glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av alder.
TG: 1	

Takkonstruksjon - Bygård	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Yttertak i trekonstruksjon. Takstmannen har ikke inspisert yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bygård	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakinger. Rekkverk kontrolleres.	

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Trapper i malt stål med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer.

Piper og ildsteder - Bygård	
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.	

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - 1. etasje	
Beskrivelse:	Antatt pipe i stue.
Tilstandsvurdering:	Bygningsdelen er ikke vurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Takstmannen er ikke kjent med om denne kan benyttes til ildsted for boligen, og at dette må avklares med brannvesenet før en eventuell installasjon utføres. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe/ildsteder. Se også punkt yttervegger og drenering.


Etasjeskillere - Bygård	
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.	

Frittbærende dekker - 1. etasje	
Beskrivelse:	Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble stedvis registrert lokale skjevheter/ujevnheter på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Tilstandsgraden er angitt på bakgrunn av en helhets vurdering av bygningsdelen.
TG: 1	

Kjøkken - Bygård

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med kullfilter, opplegg for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i laminat over benkeskap. Takstmannen har ikke funksjons testet hvitevarene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skjønnhetsfeil og overflatefeil er ikke kommentert. Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje/svelling m.m. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. De påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger: - kjøkkeninnredninger 20-60 år. - blandedbatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år. - avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.	TG: 2 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bygård

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Vann- og avløpsledninger i kobber, plast og jern m.m. Takstmannen har ikke kontrollert anlegget. Luftbehandling, generelt: Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Bad: Gulvflatene består av beleg. Veggflatene består av malte veggflater, strie m.m. Takflatene består av malte takflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer og speil. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gjeldende forskrifter stiller krav at lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjon og bygningsdel. Disse kravene ble gjort gjeldende etter at denne bygningen/boligen ble oppført. Takstmannen har ingen forutsetninger for kontroll av vann og avløpsledninger. Kobberrør med irr. Eldre anlegg som anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. Luftbehandling, generelt: Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Ventilasjonskanaler er en del av byggets fellesareal og TG er således ikke vurdert, kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert - dette kan avvike fra takstmannens retningslinjer. Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg. Bad: Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen. Eldre bad med begrenset gjenværende levetid og oppussing må påregnes. Sluk og gjennomføringer uten synlig membran. Bruken av dusjkabinett må videreføres som en minimums løsning, overflatene er ikke egnet til og dusje på. Ved endring av bruksmønster (demontering av dusjkabinett) vil oppussing/rehabilitering være påregnelig. Anbefalt brukstid for skjøtesystemer 50 år, det samme for kobberrør. Teknisk levetid på de fleste innvendige rør er 25-100 år. For stålrør 15-30 år. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år. Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år. Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år. Alder samt de påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.	TG: 2 

Elektriske anlegg - Bygård

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - 1. etasje



Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Vippebrytere i sikringsskap plassert i gang.

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Generelt anbefales det utført periodisk el. sjekk av boliger.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft. Det kan ikke avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før 1. januar 1999.

Elvarme, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner. Takstmannen har ikke funksjons testet de elektriske panelovnene.

Tilstandsvurdering:

Bygningsdelen er ikke vurdert.

Alarm- og signalsystemer, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:

Det er montert forskriftsmessig og lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr. Ikke kontrollert/funksjons testet av takstmannen.

Tilstandsvurdering:

Som et minimum må det være 1 røykvarsler pr etasje som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom, og minst ett godkjent slukkeutstyr pr bolig som kan brukes i alle rom. Eierne skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.



Propr AS

Dato: 22.02.2021

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86421446
42013 / 42013INFOLAND

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 89

Vi viser til bestilling av 20210222 for HERSLEBS GATE 2D.

GNR. 228 BNR. 89

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.05.1896.

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

552 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

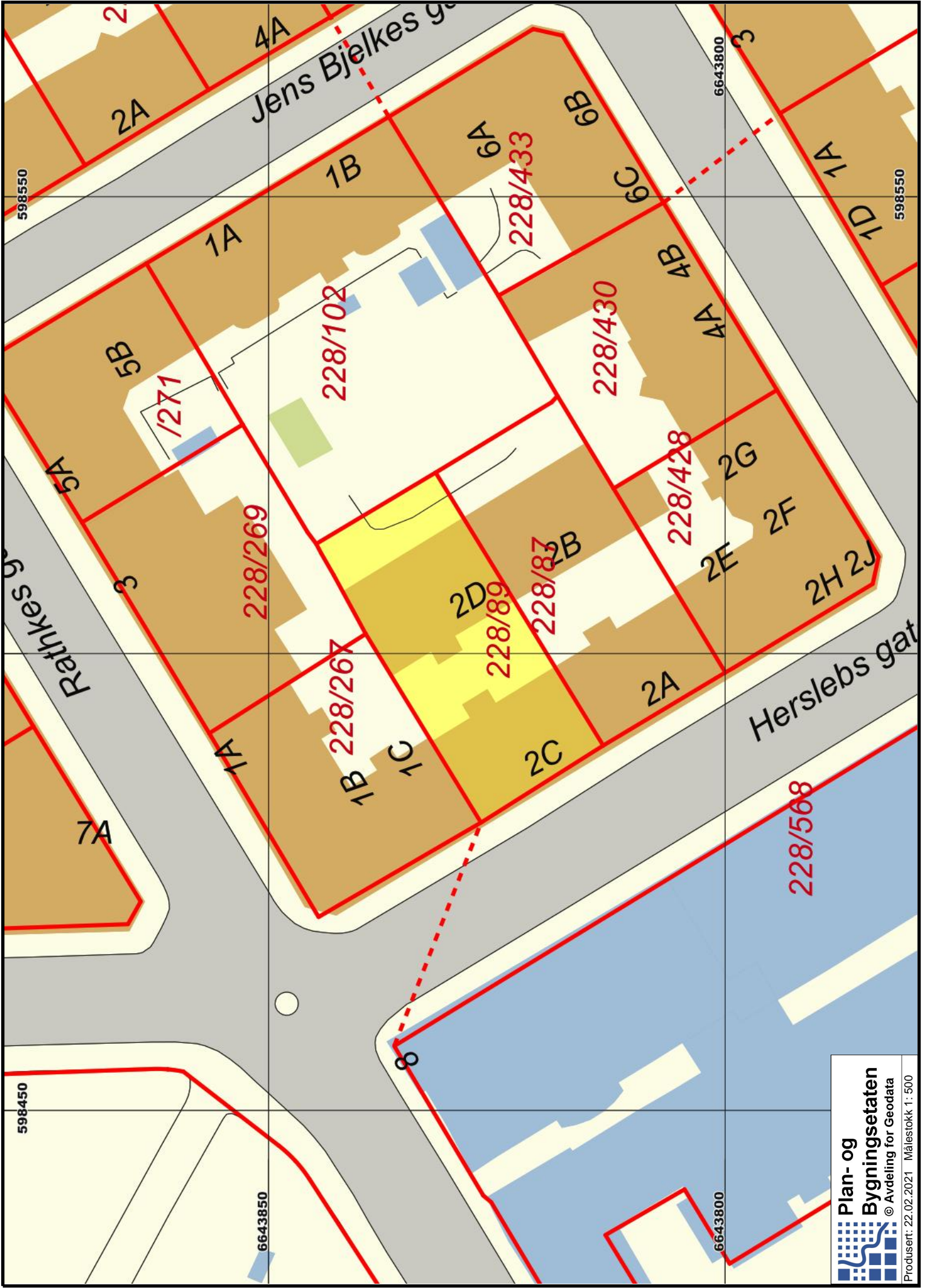


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Årsberetning 2019 for sameiet Herslebs gate 2C og 2D

Organisasjonsnummer: 983 489 540

Sameiet Herslebs gate 2C-D består av 17 seksjoner, derav 1 er næringsseksjon og 16 er boligseksjoner. I tillegg er to nye boligseksjoner på loft D søkt om til PBE. Seksjonene har disse eiere og leietakere (p. juni 2020).

Seksjon/ type	Eier(e)	Leietakere
1 - Bolig	Kristin Giske	
2 - Næringslokale	Jan Olav Larssen Anna Giske Skibeavaag	Ida Marin (Butikk)
3 - Bolig	R&R Eiendomsinvest v/ Randulf Ødegård	
4 - Bolig	Eva Elgvin	Svein Helge Svendsen
5 - Bolig	Eva Elgvin	Per Arild Skorgen
6 - Bolig	Virginie Bachelet	
7 - Bolig	Linda Hjelle	Ndumbeh Sallah
8 - Bolig	Rolf Ericson	Lars Kvinnesland
9 - Bolig	Fredrik Ramm Silje Corneliussen	Tobias Edström Maria Flodin
10 - Bolig	Martin Aanjesen	Katinka
11 - Bolig	Linn Kopperdal	
12 - Bolig	Maurizio Barrella	
13 - Bolig	Jakob Tvedt	Duy Nguyen Krystad
14 - Bolig	Åsne Thorsen	
15 - Bolig	Pål Espen Olsen	
16 - Bolig	Ragnhild Louise Ervik	
17 - Bolig		
18 - Bolig	Ragnhild Roth	
19 - Bolig		

Seksjon 11 ble solgt av Elise Thorsnes til ny eier Linn Kopperdal (2019)

Seksjon 15 ble solgt av Monika Olsen og Unni Lange til Pål Espen Olsen (2020)

Seksjon 16 ble solgt av Sequoia AS til Ragnhild Louise Ervik (2020)

Seksjon 18 ble solgt av Sequoia AS til Ragnhild Roth (2020)

Styret i sameiet

Styret har i 2019 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder: Linda Hjelle, seksjon 7 (2.etg D) (bosatt i Kina)

Styremedlem: Randulf Ødegård, seksjon 3 (1.etg D)

Styremedlem: Virginie Bachelet, seksjon 14 (4.etg D)

Sameiets regnskapsfører: Fredrik Magnus Ramm, seksjon 9 (3.etg C)

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikra i forsikringselskapet Gjensidige Forsikring med polisenummer 80467673.

Huseiernes Landsforbund

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund med medlemsnummer 13954.

Strømvtaale

Sameiet benytter Hafslund strøm.

Trappevask

Selskapet Top Service står for trappevask i oppgangene, som vasker en gang per uke.

Vaktmester

Sameiet har en vaktmesteravtale med Dainis Izaks. Vaktmester Dainis går inspeksjonsrunde i sameiet hver 14. dag, og kontaktes ved behov.

Dugnad

Dugnaden ble også i 2019 gjennomført individuelt, og bestod i hovedsak av rydding av egne boder og fellesareal ifm. utbygging av loft. Kristin Giske har stått for stell av hagen/bakgården.

Utbygging av råloft

Sequoia AS har bygget to nye loftsleiligheter i C-bygget, som ble solgt i 2020. Taket i C ble byttet. Det ble også bygget et sprinkleranlegg i C-bygget, som er sammenkoblet med brannalarmanlegget.

Brannforebyggende tiltak

Brann- og redningsetaten godkjente i 2019 alle brannforebyggende tiltak sameiet ble pålagt å gjennomføre ifm. rapport 2013. Tilsynet er nå avsluttet.

Bakgårdsprosjektet

Sameiet deltar i et felles bakgårdsprosjekt, som hadde et samlet budsjett på omtrent 80 000 kroner. Sameiet betalte inn 6500 kroner (500 kroner per boligseksjon).

Beijing, 17.06.2020

Linda Hjelle
(styreleder)

Ala serapport

Herslebsgate2cd
983489540

Regnska s r 01.01.2019 31.12.2019

elder eriode 01.01.2019 31.12.2019
eride g r 01.01.2018 31.12.2018

	per o e s e else	r	per o e s slutt	er o slutt r
R				
Anleggsmidler				
1399 kke betalt elleskost.	4 4 00	29 21 00	35 043 00	4 4 00
ml smidler				
1920 ri tskonto	21 351 44	105 95 15	110 394 29	21 351 44
1930 Husleiekonto	10 935 85	2 400 10	8 535 5	10 935 85
	22 28 29	108 35 25	118 930 04	22 28 29
R				
e ap tal				
genka ital innskutt og o t ent				
2050 Annen egenka ital	2 182 14	13 9 8 25	5 9 11	2 182 14
2055 nnskudd kontanter	229 9 15	0 00	229 9 15	229 9 15
	291 951 29	13 9 8 25	153 9 3 04	291 951 29
spo ert resultat				
Udis onert resultat	0 00	0 00	0 00	0 00
u e e ap tal I u sp resultat	291 951 29	13 9 8 25	153 9 3 04	291 951 29
el				
u el	0 00	0 00	0 00	0 00
al o				

Herslebs gate 2D, 0561 OSLO

Minimal Holding AS skal selge en eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt i nærværende brev.

Adresse: **Herslebs gate 2D, 0561 OSLO**

Eiendom: Gnr. 228 Bnr. 89 Snr. 3 i kommune 301

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap og årsberetning
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen,

Helle fra PROPR.no
På vegne av Minimal Holding AS

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4353

Felleskostnader inkluderer Varmt vann, grunnpakke fra telia + drift

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	<u>139,9</u>
	avdrag	Kr	<u>221,4</u>
	og driftsutgifter	Kr	<u>3.991,7</u>

Utestående krav: 0 pr Feb 2021 – som tidligere bekreftet

Forsikret i gjensidige Polisenr Forfall mnd Betalt

Andel felles gjeld 31.755,4 pr 04.03.2021

kr.

Långiver / lånenr. Nordea /
6317.81.18864

Lånets totale saldo 343301 pr 04.03.2021

Lånetype Annuitetslån Antall terminer årlig 12
:

Årlig rentesats 6,31% pr

Dato siste termin 25.11.2030

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr

Total formue kr. 347,078 pr 04.03.2021

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Nei

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?

Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje / garasjeplass/ parkeringsplass på eiendommen?
(ja / nei)

Hvis ja, hvordan er denne sikret:

- a) Har eget gnr og bnr. Evt. snr : _____
 - b) Er sikret som tilleggsdel i seksjoneringen, se seksjoneringsbegjæring
 - c) Er sikret gjennom tinglyst erklæring
 - d) Er sikret gjennom tinglyst erklæring – må transporteres ved å tas med i skjøte under pkt 6
-

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 500

Evt. andre gebyrer Kr 6318.05.16052

Kontonummer for gebyrer: _____

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Fredrik Magnus Ramm

Org.nr.: 922 64 435

Telefon: Fredrikmramm@hotmail.com

E-post: _____

Formann i sameiet

Linda Hjelle

Navn:

Adresse:

Telefon:

E-post:

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 228, Bruksnummer 89, Seksjonsnummer 3 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 22.02.2021 kl. 10.58

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 22.02.2021 kl. 10.58

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/202720-1/200 17.02.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 6 400 000

Omsetningstype: Fritt salg

MINIMAL HOLDING AS

ORG.NR: 914 592 038

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/188207-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1896/900738-1/105 07.05.1896 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 89

1995/51734-1/105 20.09.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 87

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 102

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 267 FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 267 FNR: 0

SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 267 FNR: 0

SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 267 FNR: 0

SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0

SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 33

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 269 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 271
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 14

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 428 FNR: 0
SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 430 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 433
Bestemmelse om adkomstrett
vedr. bruk av gårdsrom og utearealer
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,
etat for
eiendom og utbygging
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 89

2011/627626-1/200 10.08.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: Sparebanken Møre
ORG.NR: 937 899 319

2021/188207-1/200 15.02.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 6 400 000
Panthaver: GABRIELSEN & PARTNERS LØKKA AS
ORG.NR: 922 593 221

2021/188207-2/200 15.02.2021 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: GABRIELSEN & PARTNERS LØKKA AS
ORG.NR: 922 593 221

GRUNNDATA

1996/67343-1/105 26.11.1996 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/887

2018/290906-1/200 05.01.2018 **RESEKSJONERING**
21:00
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/1121
Seksjon opprettet fra fellesareal

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Husordensregler for Sameiet Herslebsgate 2C og 2D

§ 1 Generelt

Sameierene plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglementet. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, fremleietakere og andre som gis adgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden og trivsel i hjemmene og på Sameiets område.

Alle beboere skal aktivt medvirke til at Sameiets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Seksjonseierne er ansvarlig i henhold til norsk lov for de skader de eller husstandens medlemmer måtte påføre Sameiets eiendom. Henvendelse til styret i anledning ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av husordensreglene anses som misligholdelse av sameiers forpliktelser overfor Sameiet.

§ 2 Ro og orden

Hver sameier plikter å sørge for at det ikke voldes ubehag eller ulempe for naboer. Således må musikkanlegg, TV, radio m.m. innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Særlig viktig er dette mellom kl. 23.00 – 07.00. Dette gjelder også snekring og lignende.

Vennligst ikke benytt sittegruppen i bakgården etter kl. 20.00.

Ved sammenkomster utover kl. 23.00, skal det gis nabovarsel til berørte naboer. Musikkøvelse er tillatt, med de samme begrensninger som for radio, TV, m.m.

§ 3 Husdyr

Hunder skal holdes i bånd på Sameiets område. Ekskrementer fra husdyr skal fjernes.

§ 4 Sjøppelhandtering

4.1

Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallscontainerene som er ment for dette. I papircontainere må det kun kastes papp og papir. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket slik at søl og lukt omkring kassene unngås. Benytt grønn/blå pose til

resirkulering av matavfall og plast. Poser kan hentes gratis i alle matvarebutikker.

Elektriske apparat, maling, glass, metall og store gjenstander skal ikke kastes i avfallsdunk. Avfallshandtering er beboerens eget ansvar, uønskede gjenstander skal ikke plasseres i fellesområdene. Glass og metall leveres i avfallsdunk ved Schous Plass, batteri/lysrør i butikk. Øvrige gjenstander kan leveres gratis til Sofienberg Minigjenbruksstasjon.

4.2

Brennende gjenstander, som for eksempel glødende sigarettstumper, etsende eller eksplosive væsker, medikamenter/legemidler og lignende må ikke kastes i søppelkassene.

§ 5 Fellesarbeider

Sameierene plikter uoppfordret å delta i nødvendige fellesarbeider for å holde områdene omkring gårdene i pen og ordentlig stand. Det gjelder også beplanting av blomsterbed, prydbusker og trær. Det er også snakk om vanning om sommeren, raking av løv om høsten og sandstrøing om vinteren. I tillegg omfattes også plukking av papir og sigarettneiper, samt kosting av kjeller og vasking av loftsgulvene.

Alle seksjoner er pliktige til å delta på fellesdugnad. Dette gjelder også for de seksjoner som leier ut leiligheten sin.

§ 6 Annet

Hold det rent og ryddig i trappeoppgangen. Av hensyn til brannsikkerhet skal trappeoppgangene være fri for hindring. Pappesker, søppel, sko, eller andre gjenstander skal ikke oppbevares i gangen.

Ytterdørene og portene skal være lukket og låst til enhver tid. For å forhindre innbrudd er det viktig at vi holder dørene låst. Ser du en åpen dør: lukk den.

Ser du mangler, eller har du innspill til forbedringer, kan du sende dette på epost til styret: herslebsgate2cd@gmail.com

Vedrørende status på byggeprosjekt loft, balkong, utskifting av vinduer og tak:

Sameiet har solgt råloftene i gården til entreprenør og utbygger Sequoia AS, som skal gjøre om råloftet i D-bygget til to leiligheter. To leiligheter i C-bygget er allerede ferdigstilt. I februar 2021 fikk Sequoia avslag på rammetillatelse fra PBE, men har klaget på vedtaket. Status p.t. er at vi ikke har noen spesifikk dato eller tidspunkt for når prosjektene kan gjennomføres. Utbygging av balkonger og nytt tak i D-bygget i utgangspunktet finansieres av salget av råloftene i D. Sameierne har også avgjort på sameiermøte i 2019 at de som får balkong skal betale en egenandel på 20 000 kr for balkong, som skal innbetales 3 mnd. etter ferdigstillelse. Dette gjelder ikke for leilighetene i 1. etasje, som ikke kan få balkong. Eventuell kompensasjon vil avgjøres når arbeidet settes i gang. P.t. har ikke sameiet midler til å finansiere bygging av balkonger, utskifting av vindu eller bytte av tak uten låneopptak eller midler fra salg. Fordi utbyggingen av loftsleilighetene i D-bygget enda ikke er godkjent av PBE, har ikke sameiet mottatt salgssinntekter fra utbygger.

Utskifting av vinduer skulle også delvis finansieres av salget av råloftene i D-bygget, og delvis av låneopptak i regi av sameiet. Sommeren 2019 avgjorde sameiet at vi ønsker å skifte ut vinduene i gården i stedet for å rehabilitere de eksisterende vinduene. Pristilbudet på dette arbeidet ligger på nærmere 2 millioner kroner, og sameiet har avgjort å søke om låneopptak på inntil 1 500 000 kr til dette formål. Sameiet avgjorde også at sameiernes egenandel for vindu er 3000 kr per vindu i den enkelte seksjon.

Sameiet har søkt om låneopptak på 1 500 000 kr, men Nordea har avslått å innvilge dette lånet inntil sameiet har 1) rammetillatelse for loftsleilighetene i D klar, ettersom sameiet får inn både salgsmidler og økte fellesinntekter fra to nye seksjoner, 2) økt fellesutgiftene per enhet med 800 kr i måneden. Nordea mener at med sameiets finansielle situasjon per tid, vil vi ikke være i stand til å betjene et større lån til vinduer og/eller balkonger. P.t. har sameiet ikke gått videre med dette låneopptaket, og det vil komme opp til ny felles vurdering på det kommende årsmøte 11. april 2021.

Utskifting av taket i D-bygget skal etter planen skje i forbindelse med bygging av to nye leiligheter på råloftet og i regi av utbygger Sequoia. Sameiet har gått med på å dele utgiftene til skifte av tak med utbygger, slik at sameiet og utbygger betaler halvparten hver av anslått kostnad på 700 000 kr. Avtalen med utbygger er at kostnaden på 350 000 kr til nytt tak trekkes fra salgssummen som en ytelse. Dersom loftsleilighetene i D ikke blir bygget, vil sameiet imidlertid i fremtiden måtte full-finansiere skifte av taket etter innhenting av nytt pristilbud fra entreprenør.

ite

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. W.C.

på matr.-nr. 2 d. Herlslebsgt.

Innlevert 29. des. 1949.

Attestert

16 MAR. 1950

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 2. januar 1950.

Helge Heiberg

W/B.D.

2 d. Herlslebsgt.

Sendes Oslo Bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales i samsvar med Regler for innredning av bad, v.e. vedusjefen.

Oslo Helseråd, 5. januar 1950.

[Signature]

5. januar 1950.

A. Hillemont
A. Hillemont

Anmeldelse
2. Situationsplaner
2. Tegninger.



Q.D.J. No. 223. 97
Bilag

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse.
paa Matr.-No. 2 b Herstedsgade.
Indleveret 27^{de} Marts 1896. Attesteret 11^{de} Februar 1898



Oversende Mr. Bygningstilsynet med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med hensyn til Bygningens Almue-Ret, Bænkens og Støbeforholde, Reguleringsbestemmelser eller paakværende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 28^{de} Marts 1896.

A. Laur

163
96

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gaus.

Da anmeldelsen ikke gives nogen anledning til nye Bemærkninger, sendes Approbation meddel.

172
96

Christiania 31^{de} Marts 1896

Kopier $\frac{15}{153}$

A. Laur



Prøvstens Nøjfaldskanal man har et Oversnit i Længde saa stort, at der kan lægges en Cirkel med 50cm Diameter ind i det. Hvor Nøjfaldskanalens Vægge dannes af Murværk, heri delt cementens, især for at betlaas med Træsark. Bingen man mures i cement. Du kan skaffe Aftal for Anvendelse paa begge paaplads.

Christiania 4 April 1896.
Beholder mig til fremskænde.
K. m. 2/4 96
F. S. Jensen

Arbeidsnr. **Sammenslåing leiligheter, innr. bad og w.c.
(Rehabilitering.)**

Arbeidssted Herslebs gate 2 B	Matr.nr.	J.nr. 82/1990
---	----------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Birger Elgvin
Øvre Prinsdals vei 23 C

Ing. Helge A. Løkke
Liaveien 14

1266 OSLO 12

0587 OSLO 5

PMB/ES
Dato

25. mars 1985.

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

For bygningsjefen



Bygningsinspektør

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Arbeids art

Fasadeforandring (Ompussing)

Arbeidssted Herslebsgt. 2 d,	Matr. nr.	J.nr. 64/2600
--	-----------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Revisor Birger Elgvin
Huitfeldtsgt. 12**

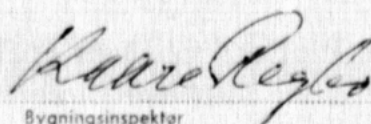
O s l o - I.

26. mai 1965.

Dato

KR/kl.

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



Bygningsinspektør

Kaare Regbo.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201711856-58
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Eli Sofie Andersen

Dato: 27.02.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: HERSLEBS GATE 2 C-D Eiendom: 228/89/0/0
Tiltakshaver: SEQUOIA AS Adresse: c/o Knut Olav Klokk Frydenlundgata
9, 0169 OSLO
Søker: ANNE EBBING SIV ARK MNAL Adresse: Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Herslebs gate 2 C-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og oppføring av balkonger, mottatt 24.01.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201711856			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2			13/6
Uterom plan	214	13.06.2018	21/9
Plan 2-4 etasje	119	09.10.2018	31/5
Plan loft	111	27.02.2019	39/8
Takplan	118	27.02.2019	39/9
Snitt	112	27.02.2019	39/10
Fasade mot bakgård	114	27.02.2019	39/11
Fasade mot gate	113	27.02.2019	39/12
Takark detalj	211	27.02.2019	39/13

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
SEQUOIA AS, c/o Knut Olav Klokk Frydenlundgata 9, 0169 OSLO



Oslo kommune



Herslebs gate 2b v/Eva Elgvin
Herslebs gate 2b

Skavåsen, Asbjørn
Falsens gate 16

0561 OSLO

0556 OSLO

Arkivnøkkel 531.7	Vår ref/mappenr. 960016889	Journr. 96/70135
----------------------	-------------------------------	---------------------

Deres ref.	Vår saksbeh. Goro Rusten	Dato 17. oktober 1996
------------	-----------------------------	--------------------------

Arbeidssted : 228/0089 Herslebs gate 2b
Byggherre : Herslebs gate 2b v/Eva Elgvin, Herslebs gate 2b, 0561 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING AV PORT BYGÅRD

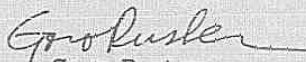
FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for, og gis på bakgrunn av ansvarshavendes melding om at arbeidene er ferdigstilt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling, Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Goro Rusten
Avd.ing. I

Bygningstype: Leiligheter,
Arbeid: Innr. bad og w. Rehabilitering

Arbeidsnr. 82/1991	Metr.nr.	J.nr.
--------------------	----------	-------

Byggherre
Ringer Elgvin
Øvre Frandsdals vei 23 C
1266 OSLO 12

Ansvarshavende
Ing. Helge A. Løkke
Ljøvelen 1B
0587 OSLO 5

LPME/BS

Date

6.mars 1985.

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

For bygningssjefen



Bygningssjefen

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SIV ING HELGE ANDREASSEN AS
Floraveien 8
1850 MYSEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 14.01.2021
201518146 - 20 Mari Helene Slagsvold
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: HERSLEBS GATE 2C Eiendom: 228/89/0/0
Tiltakshaver: KRISTIN PAULINE GISKE Søker: SIV ING HELGE ANDREASSEN AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Herslebs gate 2 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig, mottatt 30.11.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201518146

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	1	13.11.2015	1/12
Fasade mot Herslebs gate			1/16
Fasade mot bakgård			1/17
Plan rev B	1	30.03.2016	4/2
Snitt rev B	2	30.03.2016	4/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler

Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

KRISTIN PAULINE GISKE, HERSLEBSGATE 2C, 0561 OSLO

Referat fra årsmøte i sameiet Herslebs gate 2 C-D

Møte på Zoom, søndag 28. juni 2020 + innsending av digitalt skjema svarfrist 1. juli.

Totalt 12 deltakende seksjonseiere:

Ragnhild Roth

Per Espen Olsen

Linn Kopperdal

Randulf Ødegård (RR Eiendom)

Maurizio Barella

Kristin Giske

Virginie Bachelet

Linda Hjelle

Ragnhild Louise Ervik

Fredrik Ramm

Martin Aanjesen

- 1. Innkalling, årsberetning, sakliste.** Godkjennes.
- 2. Valg av nytt styre.** Styret har siden 2013 bestått av Linda Hjelle, Randulf Ødegård og Virginie Bachelet. Etter årsmøtet er det fortsatt ingen nye som har meldt seg til å bli med i nytt styre. Linda er imidlertid villig til å sitte som styreleder ett år til. Det samme er Virginie. Styret behøver imidlertid et nytt styremedlem til i løpet av august, ettersom Randulf er på vei ut av sameiet. Håper derfor noen kan melde seg.
- 3. Dugnad, rydding og ordensregler.**

Dugnad: Det er kommet innspill om en felles dugnad i år, som vil bestå av å male gjerdet i bakgården, male over tagging og annet småtteri. Vaktmester vil ha en felles gjennomgang på hvordan brannalarmanlegget fungerer. Det vil bli pizza og drikke, slik at dette også blir litt sosialt. Tentativt blir dugnaden på kveldstid en ukedag, i slutten av august. Mer info kommer senere. Det vil også bestilles en ny søppelcontainer til høsten, TBA.

Ordensregler: Det gjøres igjen oppmerksom på reglene for bruk av balkong, bakgård og hage, samt generelle ordensregler. Ta hensyn og husk rotid! Høylytte bevegelser, støvsuging, oppussing, hopping og dansing, ommøblering osv. skal ikke foregå på kveldstid. Sittegruppen i bakgården skal ikke brukes på kveldstid, da det er veldig lytt i gården - bruk heller hagen til å røyke eller prate rolig på kveldstid.

Rydding: Søppeldunkene skal ikke stå i svalgangen, men på sin faste plass i gården (dette er et brann-krav!), så vær oppmerksom på dette og flytt gjerne dunkene tilbake på plass dersom de står feil. Styret gir beskjed til Oslo kommune om dette, slik at dunkene blir satt tilbake etter tømming.
- 4. Byggeprosjekt D-loftet.** Sequoia har laget nye tegninger for loftet, som inkluderer et splittet oppløft av taket, samt en branndør/gang til nabogården A/B. Se tegning i innkalling. Det er fortsatt usikkert når rammetillatelse vil foreligge, men forhåpentligvis går det i orden snart.

5. **Vindusutskiftning.** Inngåelse av låneopptak ble satt på vent pga. usikkerhet knyttet til om byggeprosjektet i D kunne gjennomføres, og derfor usikkerhet knyttet til vår økonomiske situasjon. Styret v/ Linda har startet en runde med Nordea i juni 2020. Foreløpig svar er: "Det beste hadde i denne saken vært om rammetillatelsen var på plass slik at dere i større grad var sikre på at inntektene ble som forventet. Imidlertid jobber jeg likevel videre med saken deres parallelt". Forhåpentligvis kan vi dog få innvilget lån til vindu og startet arbeidet i løpet av sommeren/tidlig høst. Lånet vil muligens kunne deles opp slik at de nye seksjonene på loft bare bidrar til vinduene i fellesområdene, og betaler selvsagt heller ikke egenandel. Dersom vinduene byttes FØR balkongene i D bygges, vil man la være å bytte det ene vinduet der balkongdøren kommer.

Innsendte kommentarer: Som nevnt på møtet er jeg usikker på hvordan en eventuell fordeling av kostnader knyttet til vinduer skal gjøres. I mitt gamle sameie, hvor det også ble diskutert skifte av vinduer, ble vinduene vurdert som en del av bygget og dermed kostnadene fordelt på alle inkludert loftsleiligheten som ikke trengte nye vinduer. Altså ble vindusskifte vurdert på samme vis som vask og maling av fasade. På samme vis ble fiksing av tak, som primært ville komme loftsleiligheten tilgode, også fordelt på de øvrige leilighetene. Tror ikke det finnes ett riktig svar her, men jeg mener det bør drøftes.

Styreleders kommentar: Vi vil forsøke å få i havn låneopptak så snart som mulig, og vil forhøre videre med banken hva som er mulig/kreves fra deres side.

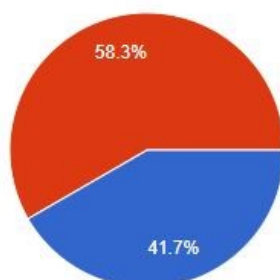
6. **Balkonger i D.** Skal sameiet sende en separat søknad til PBE om bygging av balkonger, og i så fall søke om ytterligere 700 000 kr. i lån til dette formål?

Ihht. avtale med Sequoia skulle søknad om balkong sendes inn sammen med byggesøknad. Siden dette har drøyet såpass lenge, er et alternativ å sende inn en separat søknad, og selv finansiere balkongene (og derav at denne ytelsen trekkes fra i salgskontrakten og blir en utbetaling i stedet, når rammetillatelse foreligger). Hvis vi søker om og får innvilget et slikt lån, kan balkongene bygges så fort det lar seg gjøre, og da forhåpentligvis i løpet av sommeren. I så fall må sameiet inngå et midlertidig lån for balkongene. Skal vi søke om ytterligere 700 000 kr. i lån? Dersom mulig fra bankens side, vil lånet kun tilfalle de seksjonene som får balkong. Lånet vil også betales tilbake til banken så snart vi får utbetaling fra Sequoia.

6. Balkonger i D. Skal sameiet sende en separat søknad til PBE om bygging av balkonger, og i så fall søke om ytterligere 700 000 kr. i lån til dette formål?



12 responses



- Ja, sameiet sender inn egen søknad til PBE, og tar opp 700 000 kr ekstra i lån fra Nordea for å bygge balkonger i D-bygget så fort det lar seg gjøre.
- Nei, sameiet bør vente og la Sequoia stå for byggingen iht. kontrakt.

Styreleders kommentar: Etersom flertallet har stemt nei til å ta opp lån for balkonger i D, vil vi la Sequoia stå for bygging. Det vil fortsatt søkes om maks lengde ihht. veileder.

7. **Felleskostnader.** Skal sameiet øke de månedlige fellesutgiftene med inntil 500 kr per seksjon? Det foreslås en moderat økning (inntil 500 per seksjon, ihht til fordelingsnøkkel) i fellesutgiftene for å dekke økte driftskostnader og økte utgifter. Økningen vil kunne tilpasses de ulike seksjonene ihht. fordelingsnøkkel, slik at maks-økning er 500 kr.

7. Felleskostnader. Skal sameiet øke de månedlige fellesutgiftene med inntil 500 kr per seksjon?

12 responses



Innsendte kommentarer: Er mange kostbare prosjekter her og vi bør redusere risikoen mest mulig og få oversikt over økonomien.

Skal vi øke felleskostnadene og ta opp mye lån, så vil det bli dyrt med mnd felleskostnader. Hadde det vært lurt å lage en økonomisk oversikt over hva mnd felleskostnader ville blitt, dersom vi setter i gang alle disse prosjektene.

Jeg tenker vi kan holde felleskostnadene litt til. Tenker vi klarer oss en stund til. Så bør vi lage en oversikt over hva felleskostnadene blir i ulike scenarier (vinduer, balkonger med og uten bygging av leil i D etc). Dette kan vi så sende ut for å finne ut hvordan vi skal løse dette. Jeg tror det kan være utfordrene for mange å se hvilke kostnader som kommer til å være mnd'lige. Det er nok flere som tenker at f.eks nye vinduer hadde vært fint. Tror det hadde vært til god hjelp for mange.

If the potential new loan for the balconies means increasing the monthly common costs, then I am against the new loan....I think the common costs should stay as they are, they have already been increased not that long ago and they seem reasonable compared to other similar self owned buildings with apartments of the same size and in the same area. Regarding the cost increase for each section, the GET cost could be decreased back to a standard version if this is impacting negatively the cost. People can upgrade their internet and TV package on a personal basis instead.

8. **Bakgårdsprosjektet.** Trenger fortsatt ny representant fra sameiet. Foreslår at et nytt styremedlem gjør dette når hen kommer inn i styret. Minner også om reglene for bruk av hagen. Felleshagen har en åpen facebook-gruppe: Søk opp "Åpen: bakgårdsprosjektet" eller trykk på linken: <https://www.facebook.com/groups/189143081442776>

Styret har også på vegne av innsendt forslag forhørt oss om muligheten for å investere i en trampoline i hagen. Svaret fra bakgårdsgruppa er imidlertid at dette ikke er mulig, fordi sameiene/borettslagene da vil stå ansvarlige for bruken og eventuelle ulykker. Det er fortsatt mulig å selv investere og sette opp trampoline til eget bruk, med en notis om «bruk på eget ansvar».

9. **Navneskilt til ringeklokker.** Vi oppdaterer alle samtidig. De som har behov for å endre navn sender inn dette til styret, som ber vaktmester Dainis ta en runde på alle samtidig.

For at dette holdes vedlike, vil dette bli et fast punkt på årsmøtet hvert år, slik at man har mulighet til å oppdatere minst en gang i året. Det er også mulig å endre navnet selv. For framtiden bør det være en person som har ansvaret for at navnene til enhver tid blir oppdatert.

Forslag om å montere en egen postkasse til styret er en god idé. Dette tas videre med vaktmester Dainis.

10. **Facebook-gruppe.** Sameiet har en Facebook-gruppe som har vært lite aktiv frem til nå. Det foreslås at denne brukes mer aktivt, både av eiere og leietakere. Søk opp "sameiet herslebs gate 2 C-D på facebook, eller klikk på linken til gruppa:
<https://www.facebook.com/groups/336695156829597>

11. **Annet/Eventuelt.**

Innsendt kommentar: Ønske om et ekstra sykkelstativ da det nåværende er overbelastet. Ønske om krok på kjellerdør/vegg i oppgang D for å kunne sette døra åpen mens man frakter ting opp og ned fra kjeller. Særlig fordi trappa er ganske bratt og det oppleves utfordrende å flytte på større/tyngre ting og samtidig måtte håndtere døra alene.

Disse punktene tas videre med vaktmester Dainis. Styret støtter også forslaget om ekstra sykkelstativ. Det har også vært diskutert muligheten for å bygge et skjul. Det undersøkes.

Referat: Generalforsamling, digitalt skjema om finansiell situasjon og veien videre

Sameiet Herslebs gate 2 C-D

Totalt har 13 av 14 seksjonseiere avgitt sin stemme:

RR Eiendomsinvest v/ Randulf Ødegård

Eva Elgvin

Maurizio Barella

Unni Lange

Åsne Thorsen

Linn Kopperdal

Jan Olav Nilsen

Kristin Giske

Virginie Bachelet

Martin Aanjesen

Rolf Ericson

Fredrik M. Ramm

Linda Hjelle

Punkt 1:

1) Skal sameiet ta opp lån på inntil 1,5 millioner kroner? *

På årsmøtet besluttet vi at sameiet skal investere i nye vindu. Forespeilet kostnad var da en million kroner. Det viser seg at dette er dyrere en først antatt, og det totale tilbudet ligger på 1,9 millioner kroner. Dette har vi ikke mulighet til å finansiere uten lån. Vi har fått et induktivt tilbud på lån for Nordea (se detaljer i epost) på en million etter forespørsel fra oss, men beløpet kan trolig økes til 1,5. Sammen med egenandeler og utbetaling fra Sequoia er beløpet på en million akkurat dekkende, men, utbetalingen for D-bygget (500 000) vil først skje når rammetillatelsen foreligger, siden vi splittet kontraktene. Et lån på 1,5 millioner gir sameiet mer armrom, og vi kan få nye vinduer på plass raskere. I lånevilkårene fra Nordea står det også at belåning forutsetter en økning i fellesutgiftene for å dekke lånet. Styret har ikke undersøkt dypere hva det innebærer, og vil innhente nytt samtykke før de eventuelt økes.

13 responses



Flertallet av stemmene er for at sameiet tar opp lån på inntil 1,5 millioner kroner, med det formål å skifte vindu og dører.

Tilhørende innsendte kommentarer:

- Vi er av den klare oppfatning av at vi må avvente til vi har bedre oversikt over økonomien. Dvs til utbygging av leiligheter er ferdig og vi vet hvor mye penger vi

sitter igjen med. Dersom utbygger f.eks skulle gå konkurs kan vi risikere å sitte igjen med større forpliktelser en skissert. Den risikoen mener vi det er uklokt å ta, så lenge det er utfordringer med leiligheter i D-bygget.

- Dette må fastsettes når de faktiske utgiftene er talt opp. 1,5 millioner er ikke nødvendigvis eneste tall.
- Vi bør vite økning i felleskostnader først.

Styrets kommentar:

- Etter dialog med Nordea har styret fått oppdatert det induktive lånetilbudet til 1,5 millioner kroner, med like vilkår som forgående. På spørsmål om hva som kreves mtp. økning i fellesutgifter, har vi fått følgende svar: *Når det gjelder spørsmålet om at fellesutgiftene til seksjonene må økes, så er det viktig at vi ser i budsjettet for 2020 at dere har midler til å betale terminbeløpene, og at evt. fellesutgifter er økt slik at dere har betjeningsevne for dette.* Vedlagt til referatet ligger oppdatert nedbetalingsplan på et lån stor 1,5 mill.
- Enig i at det kan være smart å avvente til vi har bedre oversikt over økonomien – og ikke minst til vi vet hva som skjer med bygging av loftsleiligheter i D og utbetaling fra Sequoia. Ref. siste korrespondanse med Sequoia håper de at byggetillatelse kommer i løpet av våren. På samme tid er det forståelse for at man ønsker nye vinduer så snart som mulig, ettersom de eksisterende vinduene noen steder er i dårlig forfatning og trekker.

Punkt 2:

2) Når skal egenandelen for balkong innbetales? *

Ved årsmøtet var det flest stemmer for at egenandelen for balkong skal være 20 000 kr. Siden utgiftene i sameiet er store, mener styret at denne beslutningen bør stå vedlike. I C-bygget er fire balkonger allerede er ferdigstilt, i D-bygget bygges de våren 2020.

13 responses

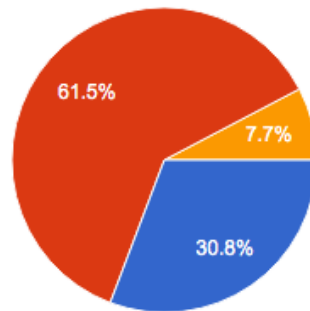


Punkt 3:

3) Hvor stor skal egenandelen være for vindu i leiligheter? *

På årsmøtet var det flest stemmer for at egenandelen for vindu baseres på antall vindu i hver enhet. Basert på tilbudet vi har mottatt, er den totale kostnaden per vindu i leilighetene (inkl. arbeider og moms) 25 000 kr per stykk. Dersom vi baseres oss på en egenandel på 20 %, blir det 5000 kr per vindu i egenandel. Dersom egenandelen er 12 %, blir det 3000 kr per vindu.

13 responses

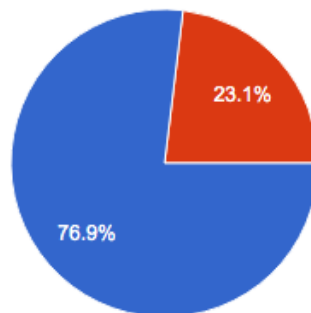


- 20 % av totalkostnad, 5000 per vindu
- 12 % av totalkostnad, 3000 per vindu
- Egenandelen bør være enda lavere, og sameiet bør vurdere å ta et større lån (over 1,5 mill.)

Punkt 4:

4) Når skal egenandel for vindu innbetales?

13 responses



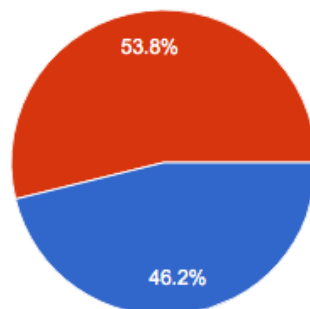
- Egenandel innbetales innen 3 måneder
- Annet, vennligst spesifiser i punkt 6 under

- Kommentar: Tenker at det i utgangspunktet er greit med 3 mnd for innbetaling av egenandel. Det kan bli mye for de som både skal betale for vindu og veranda. Om noen sliter med det må det kanskje være mulig å søke om forlengelse.

Punkt 5:

5) Er 50% reduksjon av egenandel for vindu for de seksjonene som ikke får balkong en god løsning?

13 responses



- Ja, reduksjon av 50% av egenandelen er en ok løsning
- Nei, annen løsning (vennligst spesifiser forslag/kommentar under punkt 6)

- Vi som eier i 1 etg mener at den totale kompensasjonen for enheten må tilsvare den summen de andre enhetene mottar for balkongene utenom egenandel.
- Her tenker jeg eierne må komme med et innspill selv. Tenker at alternativ 2 høres riktig ut. Er også enig i at det ikke bør kreves kompensasjon når det gjelder butikkfasadene.
- Under punkt 5 regner vi med styret kommer fram til en god løsning.
- Synes 50% reduksjon er mye. 30 - 35% er nok.

Styrets kommentar, som i utsendt epost datert 6. desember: Angående punkt 5 i skjemaet; reduksjon i egenandel for vindu for de som ikke får balkong. Etter innspill har jeg fundert litt på dette, og mener at løsningen som beskrevet i punkt 5 likevel ikke vil være en god løsning.

Essensen i spørsmålet er at sameiet påkoster seg de samme kostnadene per seksjon. For å ta det fra grunnen: Siden kostnaden med balkongene ble trukket fra salgssummen fra loftene, har balkongene blitt finansiert av sameiets felleskasse. Kostnaden per balkong er 90 000 kr, og som vi har bestemt skal egenandelen være på 20 000 kr av denne summen. De resterende 70 000 kr dekkes av sameiet.

Sameiet har ikke kapital eller økonomi til å utbetale denne summen direkte til de seksjonene der balkong ikke er mulig (de tre seksjonene 1. etasje) eller de som ikke ønsket balkong. Spørsmålet er da hvordan disse seksjonene kan kompenseres på annen måte.

Når det gjelder de to seksjonene med butikkfasade, vil sameiet påkoste seg en betydelig større sum (344 000 kr for fasaden) enn for de andre seksjonene, så her mener jeg at det ikke kreves ytterligere kompensasjon.

Da gjenstår to seksjoner. Som foreslått i skjemaet, reduseres egenandelen for vindu. Som påpekt er ikke denne en god løsning, fordi summen er lavere enn 70 000 kr. Alternativene er:
 1) Hele egenandelen for vindu sløyfes for disse tre seksjonene, og det resterende beløpet kan trekkes fra seksjonenes fellesutgifter over tid.
 2) Hele restbeløpet (70 000 kr per disse tre seksjonene) trekkes fra fellesutgiftene over tid.

Punkt 6: Kommentarer og innspill

- Det må sikres flere tilbud for vindusutskifting, før man kan akseptere denne store prisøkningen.
- Balkong: Jeg mener balkongbygging og vinduer må sees i sammenheng av fire grunner:
 1. Det er ikke økonomisk eller miljømessig hensiktsmessig å bytte ut vinduer som en måned eller to etterpå skal bytte ut med en balkongdør (de som skal ha balkong sparer egenandel på ett vindu, og sameiet sparer resterende).
 2. Etersom nye vinduer kan vurderes som fasadeendring må det mest sannsynlig sendes inn byggesøknad. Balkongsøknaden kan inkluderes her, slik at vi sparer tid og penger på dette også.
 3. Det blir mye støv og skitt når vinduer byttes ut, og dersom vinduer og balkongene tas tettes mulig opp mot hverandre minimerer dette belastningen på oss som bor i leilighetene.

4. Med tanke på at det har vært så mye fram og tilbake og de har vurdert å gi seg ønsker jeg ikke at vi skal risikere at vi venter med å bytte ut de vindu som skal bli balkongdører, og så blir balkongetableringen enda mer utsatt og vi risikerer å ha et gammelt vindu enda lenger.

- Styrets kommentar: Balkong/vindu: Synes det er et veldig godt forslag at balkong og vindu søkes om samtidig, og vil sjekke opp i muligheten for dette. Den eneste utfordringen er at balkongene finansieres av salget av råloftet til Sequoia, så det må sjekkes hvordan det eventuelt kan løses i praksis. I utgangspunktet har vi tenkt at hvis bytte av vindu skjer før balkongene blir satt opp, lar vi vinduet der balkongdøra kommer stå være.
- Sprinkling: Jeg ønsker at vi som sameiet skal innhente tilbud på hva det vil koste å få lagt rørene inn i himlingen. Jeg er usikker på hvor mange som har nedsenket himling, og hvor mange som har det originale taket. Løsningen jeg ønsker å innhente tilbud på vil innebære å rive det eksisterende taket (for de som da har nedsenket himling), legge rør til den løsningen for dyse som de opprinnelig hadde foreslått (sånn som popper ned fra taket, og ellers ikke er synlig) for så å legge nytt tak. Det kan være noen som ikke har allerede senket tak som tenke seg å få dette for å få skjult rørene. Det er klart at jo flere leiligheter som blir med på dette, jo billigere blir det. Jeg kan være behjelpelig med å innhente tilbud fra en vi på jobben har benyttet oss en del av (er arkitekt), vet at disse utfører veldig bra arbeid. Vi får nok et billigere tilbud på mitt anbud, burde kanskje ha begge deler? Kostnader med dette kan kanskje også sees i sammenheng med de leilighetene som ikke kan få balkong (med unntak av butikklokaler)? Altså at de de har til gode kan spyttes inn i denne utgiften.
- Styrets kommentar: Sprinkling: Beklageligvis ble det mer omfattende enn vi var klar over og ble lovet. Arbeidet som beskrevet i forrige epost gjelder dog kun for C-bygget, men jeg vil tro at det samme vil gjelde for D-bygget når den tid kommer. Helt supert om du har mulighet til å innhente tilbud på å få lagt rør i himling. Jeg mener at alle leilighetene har nedsenket tak (dette ble ifølge tidligere gårdseier Eva Elgvin gjort i samtlige leiligheter på 90-tallet som et brannforebyggende tiltak, mener jeg å huske), med mindre noen i senere tid har fjernet dette.

Oslo, 13. desember 2019

Linda Hjelle
Styreleder

Referat fra ekstraordinært sameiermøte

Sameiet Herslebs gate 2 C-D

15.11.2020

Avgitt stemme:

Eva Elgvin

Kristin Giske

Linn Kopperdal

Pål Espen Olsen

Åsne Thorsen

Martin Aanjesen

Ragnhild Roth

Maurizio Barella

Virginie Bachelet

Randulf Ødegård v/ RR Eiendomsinvest

Linda Hjelle

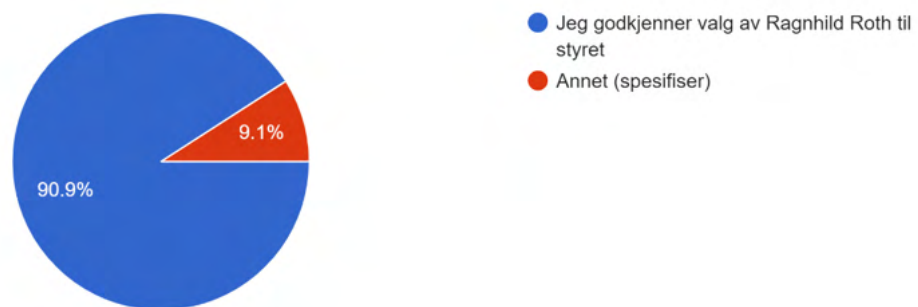
Det har kommet opp saker som krever at sameiet avholder et ekstraordinært sameiermøte. For informasjon se felles epost datert 23.10.2020 og innkalling 09.11.2020.

1) Valg av styre. Ragnhild Roth stiller som ny styremedlem, og Randulf Ødegård utgår fra styret.

Som avgjort på årsmøte, fortsetter Linda Hjelle som styreleder i sameiet, og Virginie Bachelet fortsetter som styremedlem.

1) Valg av styre. Ragnhild Roth stiller som ny styremedlem, og Randulf Ødegård utgår fra styret.

11 responses

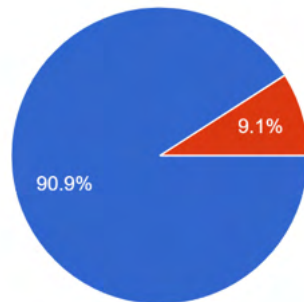


2) Behov for lånefinansiering til utføring av dreneringsarbeid.

Sameiet har behov for å utføre nødvendig dreneringsarbeid på endeveggen mot Ratkhes gate 1/3, ref. informasjonsepost datert 23.10.2020. I forbindelse med arbeidet vil sameiet ta opp et lån fra Nordea på 350 000 NOK til dette formål. Låneopptaket krever felles avgjørelse i sameiermøte. Godkjennes dette?

2) Behov for lånefinansiering til utføring av dreneringsarbeid.

11 responses



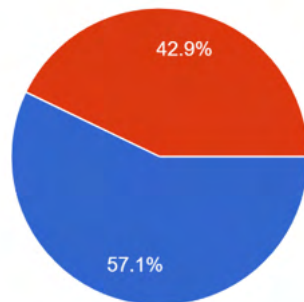
- Jeg godkjenner at sameiet tar opp lån på 350 000 kr til utførelse av dreneringsarbeid.
- Sameiet skal ikke ta opp lån til dreneringsarbeid.

3) Balkonger i D (svar kreves kun av seksjonene det gjelder)

Ref. informasjon i epost datert 23.10.2020. Siden det drøyer med byggetillatelse i D-bygget og derav bygging av balkonger, kan det være et alternativ at seksjonene det gjelder forhåndsfinansierer balkongene på egen hånd. Est. pris per balkong er omtrent 90 000 kr. Er det interesse for dette? Seksjonene det gjelder må gjerne svare på dette (Thorsen, Olsen, Aanjesen, Kopperdal, Bachelet, Hjelle). Svaret er kun for å kartlegge interesse.

3) Balkonger i D (svar kreves kun av seksjonene det gjelder)

7 responses

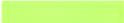



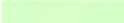











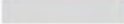
































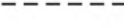






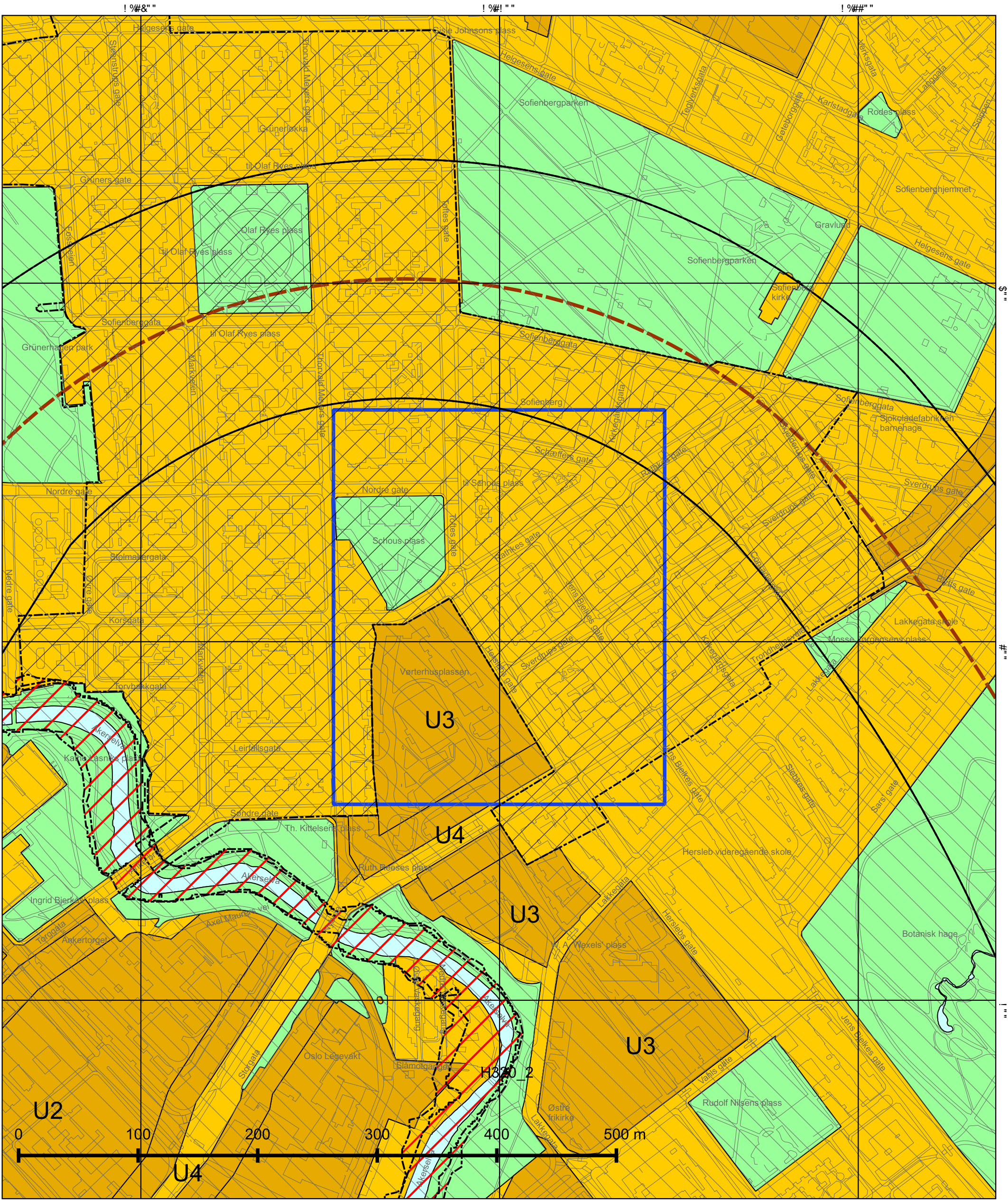
- Ja, jeg vil gjerne finansiere balkong selv
- Nei, jeg vil avvente

Beijing, 17.11.2020

Linda Hjelle
Styreleder

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	74 - Felles gårdsplass		Regulert kjørefelt
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bygning som forutsettes revet
	144 - Forr./bolig		Underjordisk anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Regulert senterlinje
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Oppheving av eiendomsgrense
	316 - Gatetun/gågate		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		Eksisterende tre som skal bevares
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



J.,>?2;,*KL4K2 2K35()52ME3?,1*6 6 N25

 Oslo

' () +&&" &-" & \$" & \$
 = H53)*11,\$+ ""
 . **/02()343)56 +7897: #%;,8 <= ,3* 25, &
 >?)@/B53)-2/+&" !! # & \$
 ' 5/53/5G+ &" \$,A &" \$ @: EFGD'


! "#\$%&'()*+,-)

O50()),(P,L43)4/5),& -" %&" \$! M8(I, & &
 . (/)5),PB5/,N)321),(P,Q-? 21 (/),\$,&G/5(L/N) R* K,Q-? 21 (/),& &S5234233* 25/R,: * /,TP/ K5,UV 'D'BI ,L 205205
 I (/)M85,>? 2 22342,;,V)W8+X 0& -W L5- * 3? -1 * 6 6 N25-2* A (/)X6 * 05YI * 6 6 N25V 2

B7H/(6 6 5,PB5/,N)321)5),C/,05,TP/ K5,V 5)25-

95KN5/ 2K3V 25/,P50()5)5/,\$Z-" %&" \$, * K,)2& -" %&" \$! ,P2K15 25,C/(2,1 * 6 6 N25V 252,P50,6 *)3)/D-
 95KN5/ 2K3V 25/,P50()5)5/1 * 6 6 N25V 252,P2K15 25,C/(2,1 * 6 6 N25V 252,P50,6 *)3)/D-

[5,5K2C/1 ? / 2K,VH,5K5),(/I -



<5K2C/I ? / 2K,; , I * 6 6 N25W 2

----- : (/ 50

—— — : B/2P5K,\)N225}

———— : B/2P5K

—— — = (/I (K/5235

----- > ? 2K/5235

— + — [W/P5K,\)N225}M256)K

— + — [W/P5K,\)N225}M5I 3B)5/5205

— + — [W/P5KM5I 3B)5/5205

— + — [W/P5KM256)0K

— + — ^5/2L(25,\)N225}M256)0K

— + — ^5/2L(25,\)N225}M5I 3B)5/5205

— + — ^5/2L(25M5I 3B)5/5205

—— — <NP51

⊙ D4,<;L(25;A5/2L(253)(3U2,\)11 5, W 0 BI]

⊙ <;L(253)(3U2,\)11 5, W 0 BI]

⊙ ^5/2L(253)(3U2,\)11 5, W 0 BI]

—— — B(25)(35,\)11 5, W 0 BI],

—— — : U/0)11 ,\11 5, W 0 BI]

—— — [(6 U/035?\)11 5, W 0 BI]

○ 71 3B)5/5205, I * ?BI)PI 2N)5W21)

○ : /56)0K, I * ?BI)PI 2N)5W21)

⊠ [W50),L* ?KL5L4KK5?35

⊠ B53)56 6 5?3K/5235

⊠ GI)P)5)33* 25,6 (/I (

B5L4KK5?35,* K,(2?KKM5I 3B)5/5205

B5L4KK5?35,* K,(2?KKM256)0K

B(25M5I 3B)5/5205

S(P2M5I 3B)5/5205

S(P2M256)0K

. * ?BI)PI 2N)5W21)M256)0K

_ /T223)N)NM5I 3B)5/5205

_ /T223)N)NM256)0K

: * /3P(/5)

FD: ;(/5(M5I 3B)5/5205

FD: ;(/5(M256)0K

[W50),L* ?KL5L4KK5?35M5I 3B)5/5205

[W50),L* ?KL5L4KK5?35M256)0K

[W50),C1)03L5L4KK5?35M5I 3B)5/5205

[W50),C1)03L5L4KK5?35M256)0K

B/N , * K,P5/2,(P,3U , * K,P(330/(K,6 50,)1M/5205,3)/(203* 25

: (/ 50

[6 HLH)V(P2M5I 3B)5/5205

[6 HLH)V(P2M256)0K

D()N* 6 /H05

: /1N3* 6 /H05

`)/5,L4,\N)P1 ?2K3* 6 /H05/]

@0/5,L4,\N)P1 ?2K3* 6 /H05/]

S! Z" ;,;B5P(/ 2K,I N)N6 1U

SZ\$" ;,;BH20?KK2K,C/,/5KN5/ 2K,5))5/,W?

S#\$" a\$,,;.. /(P,* 6 ,U?3,W 2?KK2K,* 6 /H05/5KN5/ 2K]

S#\$" ,a&,,;.. /(P,* 6 ,U?3,W 2?KK2K

S#&" a\$,,;E 6 C/6 2K,\I (L?2K,* K,VT43)52)502 2K5/]

S#&" a&,,;E 6 C/6 2K,\I(C3)(3U25/]

S\$\$" ;,;D50? K3U?,0/11 5P(22

S\$% ;,;G20/5,31 / 2K33* 25/

S \$" a\$,,;.. P11 515

S \$" a&,,;[] 523W(2K

S &" a\$,,;[] * /6 U

S &" a&,,;7 P5U 6

S % ;,;' 5W 21

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
228	89	3			
Adresse	Herslebs gate 2D		Byggeår	1898	
			Når kjøpte du boligen		2021
Postnr.	0561		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse

Postnr. Sted E-post

 Mobil

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr. Sted Fornavn

 Mobil

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppkader?
 Ja Nei **Liten sprekk i vinylbelegg v/ toalett (ref tidligere eier)**
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei **Byttet toalett. Egeninnsats; byttet servantskap og dusjkabinett. Utført i 2017.**
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei **Egeninnsats; byttet servantskap og dusjkabinett. Utført i 2017.**
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
 Ja Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
 Ja Nei **Endevegg mot Rathkes gate, problemer med drenering ? nabobygård har fylt masser litt opp på vegg noe somgjør at fukt kommer inn i vegg. Pågående sak med sameiet og forsikringselskap ifht dette.**
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Ja Nei **Endevegg mot Rathkes gate, problemer med drenering ? nabobygård har fylt masser litt opp på vegg noe somgjør at fukt kommer inn i vegg. Pågående sak med sameiet og forsikringselskap ifht dette.**
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Ja Nei **Har vært sprekkdannelse i bodsjakt ca 1 meter over bakken, utbedret i regi av sameiet**
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?
 Ja Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 Ja Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 Ja Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Ja Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 Ja Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 Ja Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
 Ja Nei **Loftetasjonen planlegges ombygd til 2 leiligheter**
- 10 Kjenner du til manglende ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 Ja Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l?
 Ja Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 Ja Nei **Til Co-Own AS**
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 Ja Nei Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Ja Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
 Ja Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
 Ja Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Ja Nei Endevegg mot Rathkes gate, problemer med drenering ? nabobygård har fylt masser litt opp på vegg noe som gjør at fukt kommer inn i vegg. Pågående sak med sameiet og forsikringsselskap ifht dette.
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
 Ja Nei

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Forklaring til punkt 18:

Det er snakk om å skifte vinduer, kostnad for dette planlegges dekket av salg av råloft. Noen leiligheter i bygget har fått innvilget balkong, sameiet har dekket en del av kostnadene for dette, de enhetene som ikke kunne få balkong pga høyde over bakkenivå skal få en form for kompensasjon for dette fra sameiet. Det har vært diskutert bl.a. reduksjon eller bortfall av felleskostnader som mulig metode uten at dette er avgjort ennå.

Ellers:

Det referes til tidligere eiers tilsvarende egenerklæring, da vi ikke har bebodd eiendom og har eiet den i kort tid.

Sted / dato Oslo, 11.03.2021

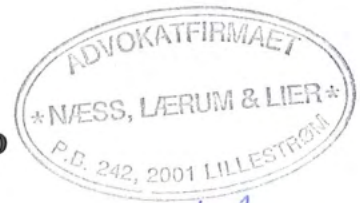
Sign. selger 1

Sign. selger 2



.....

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HERSLEBSGATE 2C OG 2D**



Vedtatt i sameiermøte
den...12. april...2010
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Herslebsgate 2C og 2D og har gårdsnummer 228 og bruksnummer 89 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.11.1996

Sameiet består av 13 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.11.1996.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal ikke drives næringsvirksomhet i næringsseksjonene mellom kl. 21.00 og kl. 07.00.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruk av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis den 1. i hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående minst 3 medlemmer og ett varamedlem. Sameiermøtet kan årlig velge et fjerde medlem og/eller flere varamedlemmer til styret hvis ønskelig.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

⁴ Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Stine Walderhaug
Lars Gunnar Farvåg
Vigve BACHELET
Andreas Lierstad
Oyvind Magnesen

Oslo 12. april 2010

RETT KOPI BEKREFTES

ADVOKATFIRMAET
NESS, LÆRUM & LIER
P.O. 242, 2011 LILLESTRØM
Advokat
Simon Lierstad