

aktiv.





Jurist / partner / daglig leder

Stein Christian Dykesteen

Mobil 489 92 003

E-post stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 23 197,-
Omkostn.: Kr 329 460,-
Total ink omk.: Kr 13 452 657,-
Felleskostn.: Kr 6 223,-
Selger: Eirik Karstensen
Madeleine Ann Mevatne

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 104/114 kvm
Tomtstr.: 683.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 121
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1006260043

Gjennomført og lekker familiebolig over 2 plan. Klassiske detaljer, herlig balkong og flott bakhage.

Velkommen til Herman Foss' gate 22A.

En lekker og gjennomgående leilighet over 2 plan med en etterspurt beliggenhet, rolig og tilbaketrukket på St.Hanshaugen. Her får dere et hjem som med gjennomtenkte detaljer og et helhetlig og svært gjennomført uttrykk. Klassiske detaljer som stukkatur og rosett, originale tregulv, dype vinduskarmer og doble fløyddører gir leiligheten særpreg og sjarm. Dette i en fantastisk kombinasjon til et ellers moderne hjem med tilpassede løsninger.

En unik mulighet for barnefamilien som ønsker å bosette seg sentrumsnært i et vakkert hjem, med kort og trygg skolevei.

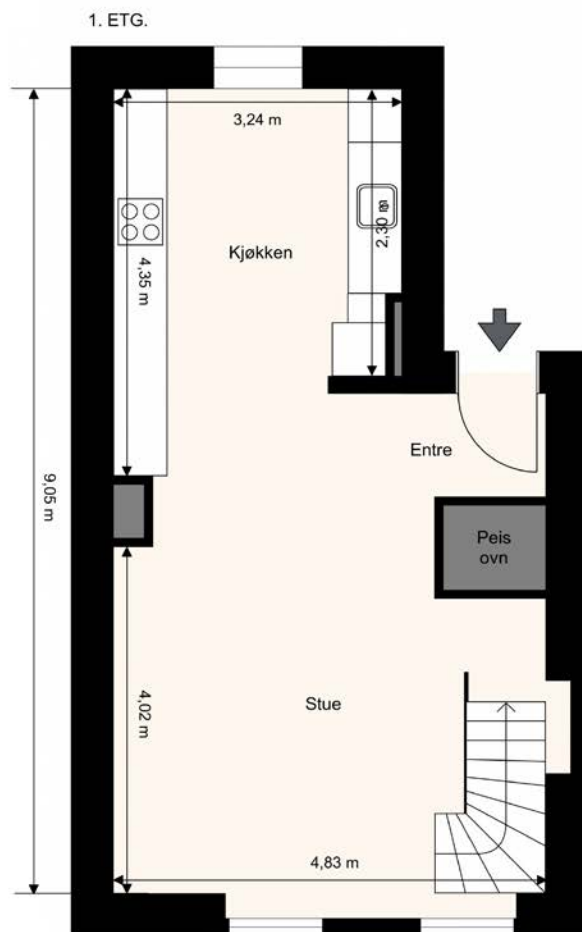
4-roms over 2 plan med rosett, stukkatur og originale tregulv
Store rom og sjenerøs takhøyde på 3m
Herlig balkong vendt mot frodig bakhage
Smarthusløsning for varme og belysning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	41
Nabolagsprofil	151
Budskjema	160

Rune Kristiansen Takst AS
Herman Foss' gate 22 A. Oppdrag nr: 25131



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrrmester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Første plan



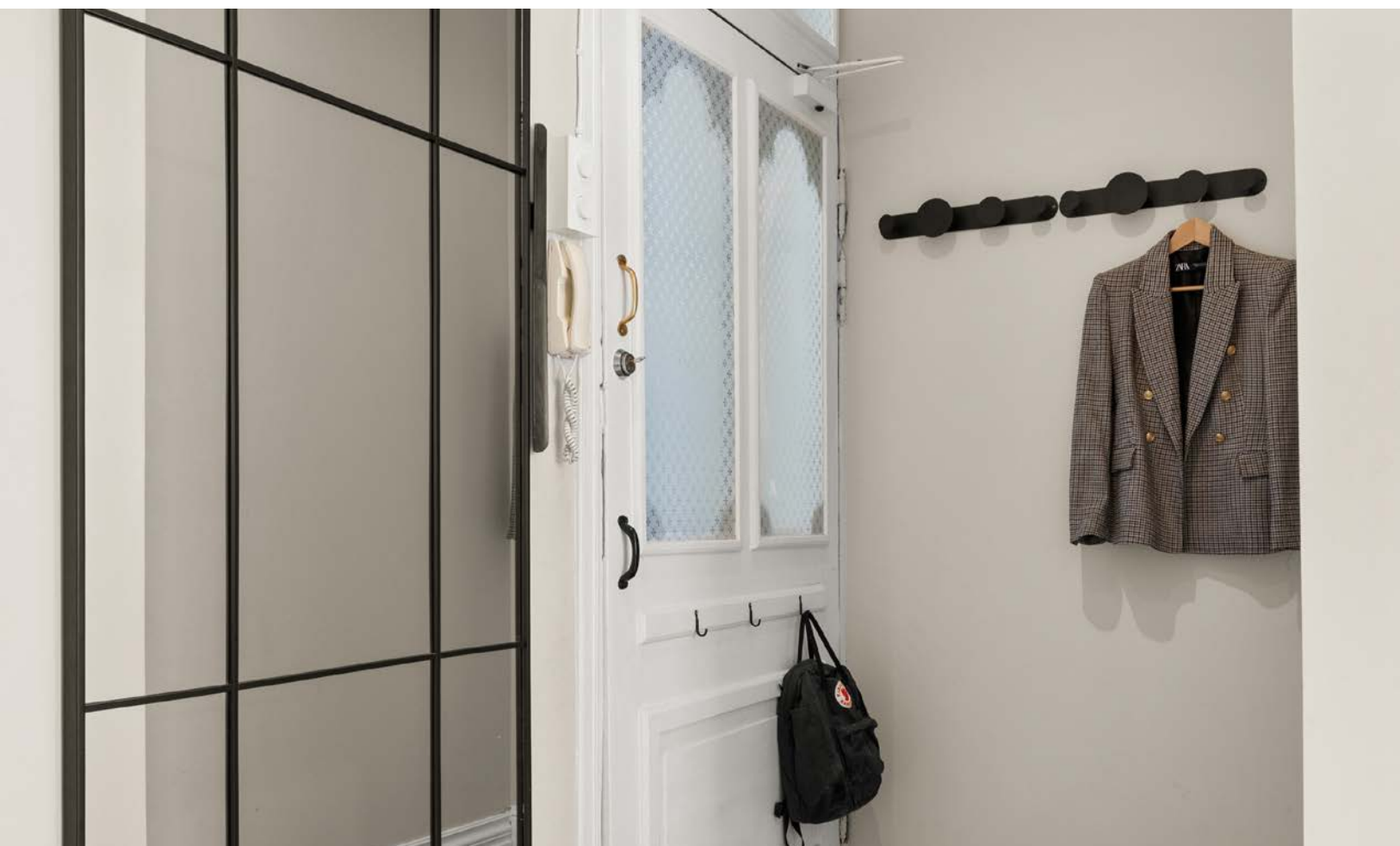






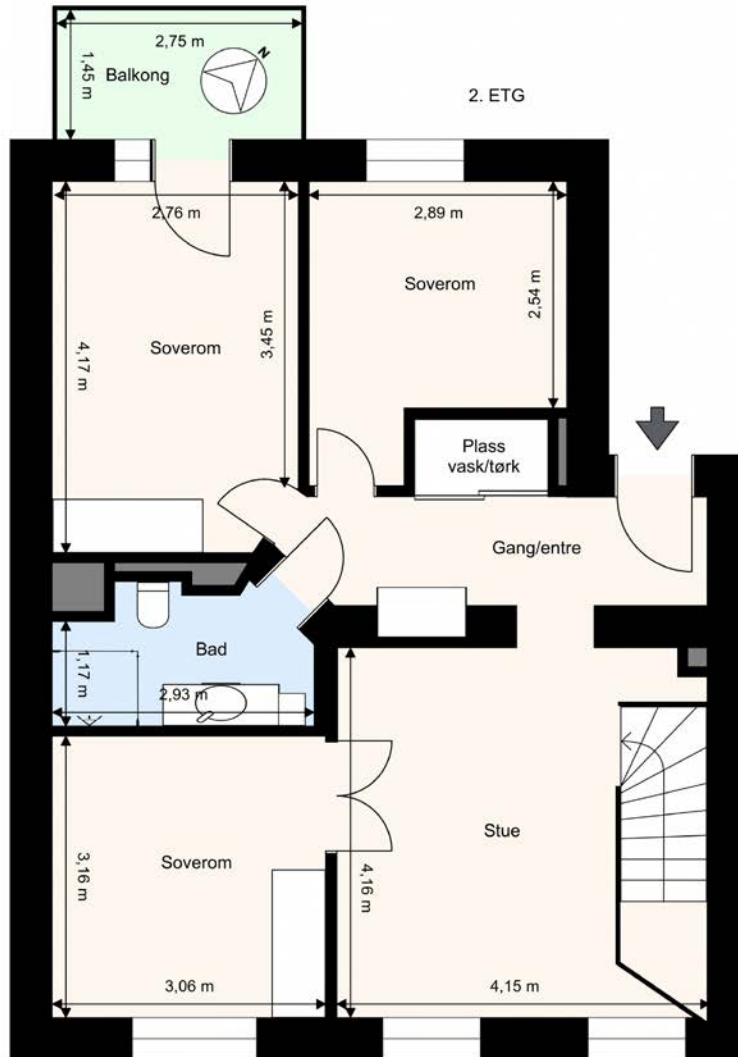








Rune Kristiansen Takst AS
Herman Foss' gate 22 A. Oppdrag nr: 25131



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Andre plan







LøvåsFoto











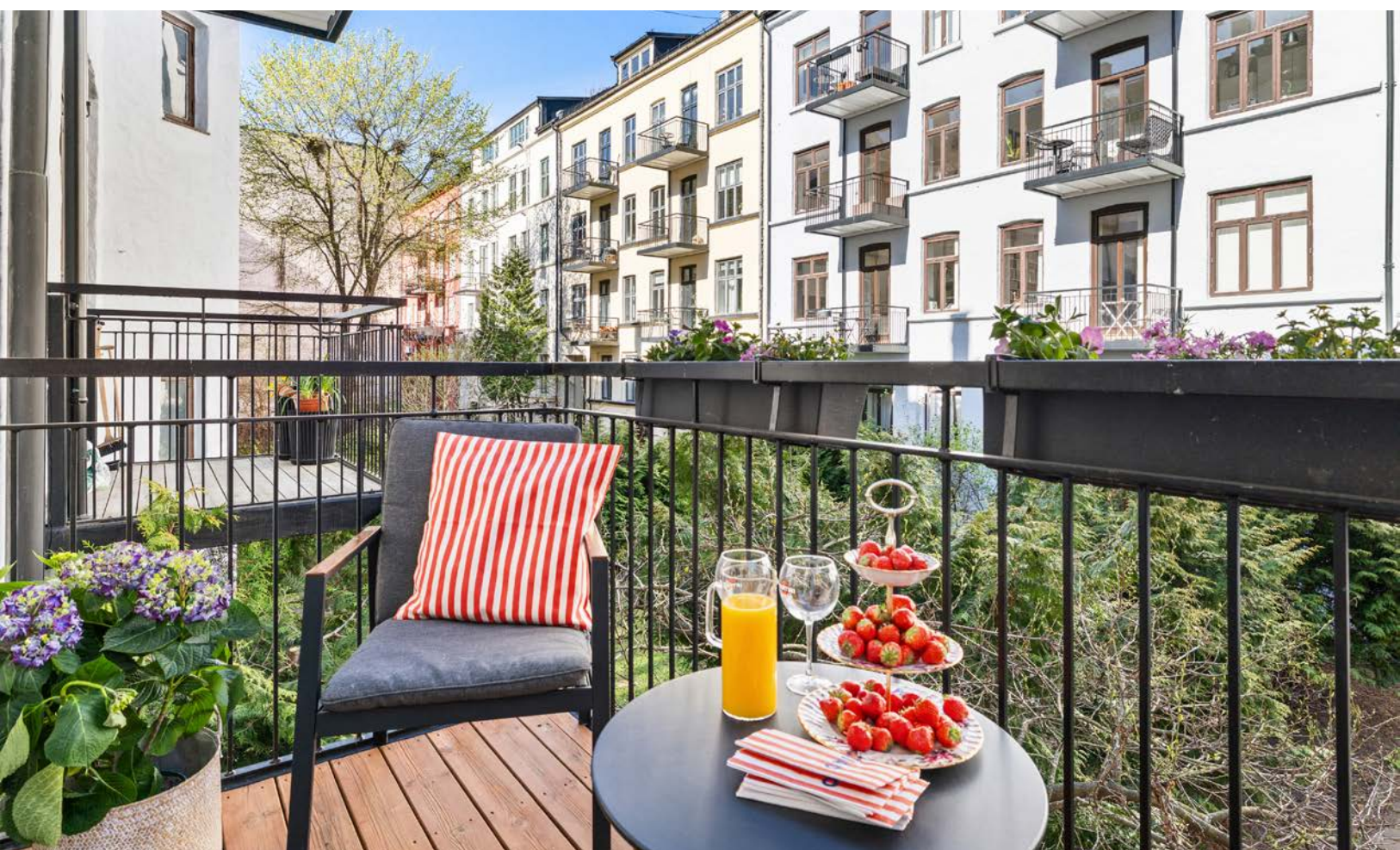




































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod på loft

BRA-e: 7 kvm Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Gang/entre, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Et herlig grønt uteområde til felles bruk for seksjonseiere, opparbeidet med gressplen, benker, lekeområder for barn.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue i 2. etg på ca. 300 cm.

Takhøyde i stue i 1. etg på ca. 300 cm.

Loftsbod: Målbart areal på ca. 2,6 kvm.

Gulvareal er ca. 5 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

683.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger.

Beliggenhet

Dette er en helt unik beliggenhet i idylliske og fredelige Herman Foss' Gate som ligger midt på beste St. Hanshaugen, rett ved Ila skole. St. Hanshaugen, som er en grønn oase midt i byen, byr på store grøntarealer med panoramautsikt over byen. Supersentralt, men allikevel stille og rolig. Området har alt innenfor kultur, uteliv, parker, lekeplasser, mat og drikke og med kort vei til alle deler av byen.

I nærheten finner du matbutikker som Rema 1000, KIWI, Coop Mega og kolonialen til Ismael som ligger midt i Herman Foss' Gate. Videre er det nærhet til Pascal Konditori og Baker Hansen som byr på ferskbrygget kaffe og gode bakervarer, samt delikatess- og spesial-butikker for økologisk mat som Gutta På Haugen og Røtter. På Alexander Kiellands plass finner du både Vinmonopolets utsalg og en stor uteservering med både mat og drikke fra bl.a. Colonel Mustard. Området byr på restauranter som Smalhans, Geita og Kolonialen på Bislett. I tillegg finner du både vinbaren Merkur og Rouleur Bar - bar, kafé og sykkelverksted - kun få minutters gange fra leiligheten. St Hanshaugen har også flere lekeplasser, små bekker og akebakker, og er et eldorado for barn. Videre er parken ypperlig for både trening - med sine tuftparker og mulighet for fine joggeturer - og rekreasjon med alt sitt grøntareal, alle sine parkbenker og all sin utsikt.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området populære Mathallen og Vulkan der spennende matopplevelser står i kø. Av treningstilbud finner vi SATS, Bislett Bad, Fitness Xpress og tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner på Bislett stadion.

Leiligheten ligger sentralt til med gode kollektivmuligheter, der 37 og 54-bussen tar deg ned til sentrum, eller opp til flotte Nydalen og Akerselva. I tillegg har du 21-bussen som går mellom Tjuvholmen og Helsfyr T. Beliggenheten er også i nærheten av Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Handelshøyskolen BI, Veterinærhøyskolen m. flere.

Med en ideell kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser fremstår Herman Foss gate 22 A som et godt valg for deg som ønsker nærhet til byliv samtidig som du bor skjermet og behagelig.

Adkomst

Enkel adkomst via felles oppgang. i bakgården. Adkomst til gården fra Herman Foss´

gate. Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.
For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Akersbakken barnehage 1-5 år (9 min gange)

Løkkeberg barnehage 1-5 år (10 min gange)

Den Jødiske barnehage 1-5 år (7 min gange)

Skolekrets

Skoler

Ila skole 1-7 kl. (3 min gange)

Sagene skole 1-10 kl. (15 min gange)

Grünerløkka skole 1-7 kl. (16 min gange)

Kristelig gymnasium 8-10 kl. (19 min gange)

Fagerborg skole 8-10 kl. (21 min gange)

Foss videregående skole (12 min gange)

Oslo katedralskole (13 min gange)

Offentlig kommunikasjon

Alexander Kiellands plass (4 min gange):

- Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54

Birkelunden (14 min gange):

- Linje 11, 12, 18

Stortinget T-banestasjon (25 min gange):

- Linje 1, 2, 3, 4, 5

Nationaltheatret stasjon (8 min med bil):

- Totalt ca. 10 ulike linjer (tog, t-bane, trikk)

Oslo S (8 min med bil):

- Totalt 24 ulike linjer

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer

2. etg: Vinduer fra 1994 med 2-lags isolerglass.

Eldre vindu i ett soverom med doble glass/rammer.

1. etg: Vinduer mot gaten med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Fra 1993.

Eldre vindu i kjøkken med doble glass/rammer.

Dører

Balkongdør: Balkongdør fra 2009.

Ytterdører 1. etg og 2. etg: Originale ytterdører med glassfelt. Malte fyllingsdører. Disse ble brannsikret i 2018 med nye glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra ett soverom til utkraget balkong på ca. 4 kvm.

Balkong fra 2009, med smijerns-rekkverk.

Terrassebord i impregnert tre på gulv.

Rekkverkhøyde målt til: 100 cm.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.04.2026 av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, gulvet i 1 etasje er litt skjevt. Avvik på 2 cm diagonalt i stuen nede i følge takstmann.

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

Ja, to leiligheter som er slått sammen. 1 og 2 etg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja, foreligger ferdigattest

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

Ja, faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: IF forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Byttet parkett etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

Forsikringssak.

Innhold

Leiligheten har en godt utnyttet planløsning over 2 plan og inneholder Leilighetens hovedetasje består av entré, en romslig og flott spisestue med tilknytning til et flott kjøkken. Her finnes også en lun og varm peis som innbyr til hygge rundt middagsbordet. Herfra er det adkomst til leilighetens andre etasje fra trapp i spisestuen. I boligens 2. etasje møtes dere av en vakker stue preget av klassiske detaljer som stukkatur og rosett, originale tregulv og dype vinduskarmer. Klassiske detaljer er også gjennomgående i leiligheten. Fra stuen er det adkomst til et flott soverom. Fra en romslig hall er det adkomst til ytterligere 2 soverom, hvorav ett med utgang til herlig balkong vendt mot flott bakhage. Denne etasjen har videre et delikat badrom samt smarte løsninger før vaskemaskinen i innredning i hall.

Flott balkong med utsyn mot idyllisk bakhage

Med utgang fra et flott soverom finnes en herlig balkong. Dette vil garantert bli favorittplassen når temperaturen ute stiger. Balkongen er på 4 m² og har et tøft smijernsrekkverk. Balkongen er belagt med terrassebord i impregnert tre. Rom for en hyggelig sitteplass hvor en flott bakhage blir et deilig skue. Her kan late sommerdager nytes med godt selskap i rolige og idylliske omgivelser.

Bakhagen

Frodige, grønne bakgårder gir et kjærkomment avbrekk i en ellers travel storby. Nyt late dager ute i bakhagen - et fantastisk sted for store og små. Her får dere virkelig en pause fra storbyens puls. På vår- og sommerhalvåret kommer virkelig denne leilighetens plassering til sin rett; når dere kan nyte stillheten på egen balkong, slappe av på plenen i bakhagen, grille med gode naboer eller bare gå rett ut i oslonatta og nyte byen!

Leilighetens særpreg

Det er ikke hver dag det selges en så sjarmerende leilighet med så god plass og en slik fleksibel romløsning. Leiligheten har en flott kombinasjon av moderne og klassiske detaljer med blant annet et nyere kjøkken og badrom som gjør hverdagene enkle. I tillegg sjarmerende detaljer som stukkatur og rosett, originale tregulv, dype vinduskarmer og doble fløydører som virkelig setter karakter på boligen. Her får dere et flott hjem over 2 plan med en takhøyde på 3 meter i hver etasje! Den romslige spisestuen med god plass til familie og venner er dette hjemmets hjerte - stedet å nyte rolige kvelder med lun varme fra flott peis, så vel som større sammenkomster og sosiale lag. Varme sommerdager kan nytes på egen balkong med adkomst fra soverom. En herlig uteplass vendt mot grønn og frodig bakhage. I tillegg bemerkes det at leiligheten ligger i en flott, klassisk bygård i et hyggelig, urbant nabolag.

Et flott hjem med moderne løsninger

Alle panelovner i leiligheten er koblet sammen, og fra app kan man sette opp og styre

soner, sette ukesprogrammer og enkelt overstyre ved behov. Med appen kan du fjernstyre varmen uansett hvor du befinner deg. Det samme er gjort med belysningsutstyret i leiligheten gjennom SG Smart. Løsninger satt inn i 2020.

Standard

Kjøkkenet

Kjøkkenet ble montert i regi av tidligere eier i 2004. IKEA kjøkkeninnredning med nymalte og glatte fronter. Eik benkeplate. Nedfelt oppvaskkum. Integreert oppvaskmaskin. Integreert stekeovn, og nedfelt koketopp. Integreert kjøøl/frys. Integreert kjøleskap fra 2014. Rustfri ventilator.

Selger opplyser: "Kjøkkenet er oppgradert i 2020. Spraylakkert kjøkkenfronter og satt på nye håndtak, ny innredning i skuffer, slipt og oljet benkeplatene, satt inn nytt blandebatteri og vaskekum, byttet vifte og satt inn 6mm herdet diamant klart glass i sprutesonene over vaskekum og over koketopp."

Baderom

Selger opplyser følgende: "Førrige eier pusset opp badet i januar 2016. Det ble lagt membran, fliser, installert dusjhjørne, vegghengt toalett og servantskap. Når vi overtok i 2020 satte Søstrene Amundsen rørleggerbedrift inn ny vask og armatur. Fått opplyst fra førrige eier at ferdigstillelsesattest finnes fra 2016. Utvidet våtromsbevis fra IF foreligger."

Badet er så freshet opp i 2020 med nye spotter, montert nytt speil, pusset og lakkert innredning, satt inn ny benkeplate, og montert ny servant og blandebatteri. Badets innredning består av dusj med svingbare dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant på benkeplate og baderomsinnredning.

Innvendige gulv

2. etasje bestående av originalt tregulv som er slipt og lakkert, dette ble gjort i 2020.
1. etasje bestående av 1-stavs parkett samt sisal-teppe i entré fra 2020.

Innvendige vegger

2. etasje bestående av malt panel og panel fra byggeår, samt malte flater. Vegger er pusset og malt i 2020. Ny ru-panel på vegg mot bad, i det minste soverommet.
1. etasje bestående av malte flater. Noe tapet fra 2020. Vegger ble helsparklet i 2020. Nye fotlister fra 2020.

Innvendig himling

2. etasje bestående av malte flater. Rosetter og stukkaturer. På barnerommet er det lagt stukkatur i polyuretan. Originale tak i stue og hovedsoverom er helsparklet og det er lagt fiberduk. På barnerom er taket gipset og skjøter sparklet, mens i gangen, gjesterommet og badet er takene flekk-sparklet. Innfelte downlights på bad. 1. etasje bestående av Malte flater. Himlinger er helsparklet, og det er lagt fiberduk. Ny gipsrosett i tak i spisestue. Stukkatur i polyuretan er lagt i tak.

Innvendige vinduer og dører

Vinduer i 2. etg: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Vinduer fra 1994. Eldre vindu i ett soverom med doble glass/rammer. Balkongdør fra 2009.

Vinduer i 1. etg: Vinduer mot gaten med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Fra 1993. Eldre vindu i kjøkken med doble glass/rammer. Selger opplyser: Satt inn måltilpassede liftgardiner i alle vinduer i stua, gjestesoverom og barnerom.

Dører 1. etg og 2. etg: Originale ytterdører med glassfelt og sikkerhetslås. Malte fyllingsdører. Det er opplyst at de ble brannsikret i 2018.

Innvendige dører 2. etg: Originale og oppmalte fyllingsdører. Malt furu fyllingsdør til bad. Selger opplyser: Alle innerdører er utstyrt med nye dørvidere i original stil.

Innvendig trappeløp

Innvendig vangetrapp i malt utførelse. Slipte og lakkerte furutrinn. Dette ble gjort i 2020.

Pipe og ildsted

Ny vedovn fra 2020 montert i stuen.

Nordpeis Monaco C innsats, med plassbygd omramming og ved-nisje.

Pipe: Pipe ble rehabilitert i regi av sameiet etter pålegg fra Brann og Redningsetaten i 2012.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

2. etg: Ingen ventiler i yttervegger eller vinduer for tilluft til etasjen.

Avtrekk: Avtrekksventil i bad. I tillegg er det en avtrekksventil i vegg i entre, over plass for vaskemaskin/tørketrommel.

1. etg: Spalteventiler i vinduer i stue, for tilluft til etasjen.

Avtrekk: Avtrekksventil i kjøkken.

Vannledninger

2. etg: Rør-i-rør opplegg ført til et fordelerskap.

Fordeler-skap er plassert inne i servantskap.

1. etg: Noe eldre kobber-rør.

I tillegg

- Loftsbod på ca. 4,7 kvm. gulvareal. Skråtak i boden.

- Kjellerbod på ca. 6,5-7 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendige vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Gammelt vindu i 2. etg. Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

2. etg: Vinduer er ca. 32 år gamle. Ut i fra alder blir de da vurdert til TG-2.

1. etg: Vinduer er ca. 33 år gamle. Ut i fra alder blir de da vurdert til TG-2.

Grunnlag for vurderingen: Over halvparten av forventet brukstid for vinduer er oppbrukt.

De gamle vinduene i 1. og 2. etg.

Disse vinduene er fra byggeåret. Vinduet i 2. etg. har større brukslitasje enn vindu i 1. etg.

Disse vinduene bør vurderes byttet ut.

Konsekvens: Vinduene fungerer med dagens bruk. Man må også være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer.

Utvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret, og har brukslitasje. Dørene tetter ikke helt, og det kan være trekk fra dørene vinterstid.

Dørene er ikke lydisolert. Det vil da være hørbare lyder fra trappeoppgang. Selv om det har vært utført branntiltak på dørene, tilfredsstiller de ikke dagens krav til branntetting.

Dørene vurderes totalt sett til TG-2.

Konsekvens: Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og lyd-forhold for en entredør.

Innvendige overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Gulv: 2. etg: Merker på gulv etter tidligere lekkasje i ett soverom. Dette kommer fra den gang dette

rommet var kjøkken, og ligger mange år tilbake i tid.

Konsekvens: Det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier på det aktuelle stedet, og vurderes kun å ha kosmetisk betydning.

1. etg: Det er lagt ny parkett. Det er noe gyng registrert i gulvet.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker. Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

2. etg:

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på opp mot 3 cm.

I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

1. etg:

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

Skjevhetene vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.

Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dørene er i hovedsak fra byggeåret, og fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Men de har naturlig brukslitasje i forhold til alder.

Den høye døren fra stue i 2. eg. har "slått seg" og har skjevheter/lukker ikke.

Konsekvens: Døren lukker ikke.

Dokumentasjon på bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse: Nei. det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet.

Konsekvens: Det er ingen konsekvens for badets tetthet. Men da det ikke foreligger dokumentasjon, kan man ikke med sikkerhet konstatere hvordan de ulike arbeidene er utført.

Sanitærutstyr og innredning på bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje. Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal gulvet inne i innkassingen være i samme høyde som gulvet i badet for øvrig. I dette badet er gulvet inne i innkassingen lavere en gulvet utenfor. Ca. en flis-tykkelse.

Konsekvens: Ved en evt. liten lekkasje fra den innbygget sisterner, er det ikke sikkert at dette vil bli oppdaget.

Ventilasjon på bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Elektrisk styrt vifte i bad. Antydning til noe svertesopp i fuger i dusj

Det er montert en elektrisk drevet vifte i badet. Denne har begrenset effekt når den ikke er i drift.

Bad skal ha permanent avtrekk.

Konsekvens: Begrenset effekt på avtrekksventilasjon, vil påvirke leilighetens luftutskifting.

Det ble registrert antydning til noe svertesopp på flisfuger i dusj. Dette tyder på begrenset effekt på ventilasjon.

Konsekvens: Dette forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning, og er normalt i bad med begrenset avtrekksventilasjon.

Tekniske installasjoner

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Fordelerskap i bad er plassert i vegg inne i servantskap. Det bemerkes at dette område er en definert våtsone i badet.

Dette vil normalt ikke komme vannsøl i dette området, men forholdet blir beskrevet i rapporten.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje er det ikke sikkert at det er tilstrekkelig tetting i overgang veggmembran og fordelerskap.

Kobber-rør i 1. etg:

Vurdering er basert på alder. Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år. Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Disse rørene er av eldre dato og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avvik 2. etg: Det er ikke ventiler i yttervegger eller vinduer i 2. etg. for tilluft til rommene. Dette vurderes til TG-2. Lufting må gjøres via vinduer.

Konsekvens: Manglende tilluft vil påvirke boligens ventilasjon/luftutskifting.

Når vinduer en gang skal byttes, bør det monteres vinduer med luftespalte.

Det er uvisst hvilken effekt det er på ventilen i entre i 2. etg.

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftkanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten vurdert til TG-2.
Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Plass for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vask/tørk plassert inne i skap.

Avvik: Det bemerkes at det ikke er avtrekksventilasjon inne i skapet.

Døren bør holdes åpen ved bruk. Det er avtrekksventil rett utenfor skapet, i entre/gang.

Det er i midler tid usikker på effekten av dette avtrekket.

Konsekvens: Ved bruk av vaskemaskin/tørketrommel vil det bli avgitt fuktig luft. Det er viktig å holde dør åpne ved bruk av vaske/tørk for å få så god lufting som mulig med denne løsningen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Helse, miljø og sikkerhet:

HMS- innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Manglende håndløper i trapp.

Avvik:

Det er ikke monter håndløpere på begge sider av trappeløp.

Konsekvens: Avviket er en sikkerhetsrisiko. Det skal være håndløper på hver side av trappen for å hindre fallulykker, og gjøre trappen enklere å benytte.

Forenklet kontroll av elektrisk anlegg:

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

Sikringskap: Plassert i gang i 2. etg.

Hovedsikringer: Plassert i feles skap i kjeller

Sikringer: Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater).

Kurser:

10 amp: 2 kurser.

15 amp: 5 kurser.

20 amp: 1 kurs

Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten. Fra forrige selgers egenerklæring: Fått opplyst fra forrige eier at el-anlegget tidligere er totalrenovert av Valkyrien Installasjon AS (ca. 1994). Det ble gjort elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad og entré i 2. etasje. i 2016. Tidligere eier benyttet Geir Trønnes, Kraft Elektro da gulvet ble hevet i 1. etg i 2014. Når vi (forrige eier) overtok i 2020 ble det satt inn nytt belysnings og uttak og betjeningsutstyr i alle rom, samt noe supplering av åpent anlegg

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger opplyst av tidligere eiere i 2022

1. etasje:

- Alle vegger er helsparklet. Takene er helsparklet og det er lagt fiberduk. Alle overflater i alle rom er pusset og malt; vegger, tak, lister, stukkaturer, rosett, karmen og inngangsdør, og trapp og gelender.
- Gipsrosett er montert i spisestue. Stukkatur i polyuretan er lagt i tak. Nye gulvlister er lagt i etasjen.
- Kjøkken er freshet opp; Spraylakkert kjøkkenfronter og satt på nye håndtak, ny innredning i skuffer, slipt og oljet benkeplatene, satt inn nytt blandebatteri og vaskekum, byttet vifte og satt inn 6mm herdet diamant klart glass i sprutesonene over vaskekum og over koketopp.
- Skiftet elektrisk belysnings-, varme-, uttaks- og betjenings-utstyr i alle rom, samt gjort noe supplering av åpent anlegg. Belysningsutstyret kan enkelt styres gjennom SG Smart app. Varmeovner kan enkelt styres via Nobø Energy Control app.
- Satt inn peis (Nordpeis Monaco C innsats) med plassbygd omramming og vednisje.
- Slipt og lakkert trappetrinnene.
- Satt inn måltilpassede plissegardiner i alle vinduer som kan betjenes både nedenfra og opp, samt ovenfra og ned.
- Tapetsert vegg og lagt nytt gulvteppe i gang.

2. etasje:

- Originale tregulv og terskler er slipt og lakkert i alle rom.
- Originale tak i stue og hovedsoverom er helsparklet og det er lagt fiberduk. På barnerom er taket gipset og skjøter sparklet, mens i gangen, gjesterommet og badet er takene flekksparklet. Alle overflater i alle rom er pusset og malt; vegger, tak, lister, stukkatur, rosetter, karmen, dører og gelender ved trapp.
- På gjesterommet er det lagt rupanel og supplert gipsstukkatur på vegg mot badet da dette manglet etter at bad engang ble etablert. På barnerommet er det lagt stukkatur i polyuretan, samt nye gulvlister.
- Satt inn nytt belysnings-, varme-, uttaks- og betjenings-utstyr i alle rom, samt noe supplerende av åpent anlegg. Belysningsutstyret kan enkelt styres gjennom SG Smart via app. Varme kan enkelt styres av Nobø Energy Control app.
- Badet er freshet opp med nye spotter, montert nytt speil, pusset og lakkert innredning, satt inn ny benkeplate og montert ny servant og blandebatteri.
- Alle innerdører er utstyrt med nye dørvridere i original stil.
- Satt inn måltilpassede liftgardiner i alle vinduer i stua, gjestesoverom og barnerom.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Det er også kommunale ladeplasser like utenfor døren.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82870247

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisk varme samt peisovn.

2. etg: Nye panelovner fra 2020. Elektrisk gulvvarme på bad.

1. etg: Nye panelovner fra 2020. Ny vedovn fra 2020 montert i stuen, av typen Nordpeis Monaco C innsats, med plassbygd omramming og ved-nisje.

Fra selgers tidligere egenerklæring: Pipene ble rehabilitert i regi av sameiet etter pålegg fra Brann- og Redningsetaten i 2012.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 13 100 000

Omkostninger kjøper

13 100 000 (Prisantydning)

23 197 (Andel av fellesgjeld)

13 123 197 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

328 070 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

329 460 (Omkostninger totalt)
341 360 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
344 160 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 452 657 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 464 557 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 467 357 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 390 595 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 562 380 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

123/1298

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 5858,-

Renter og avdrag: 375,-

For felleskostnader som ikke er ytterligere spesifisert, dekker også felleskostnadene forretningsførsel, kabel tv, bredbånd, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 223

Andel Fellesgjeld

Kr 23 197

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2026

Andel fellesformue

Kr 15 628

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Herman Foss Gate 22

Organisasjonsnummer

983 520 235

Om sameiet

Sameiet Herman Foss Gate 22

Sameiet har 15 seksjoner. Det er i tillegg seksjonert 4 seksjoner på loftet som sameiet eier.

Oppgitte BTA er bruksenhetens areal hentet ut fra seksjonsbegjæringen.

NØKLER

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styreleder mot et gebyr. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd

VAKTMESTER / PORTNER

Sameiet har ikke vaktmester så gressklipping og snømåking og annet forefallende må beboerne ta selv når det er behov.

Sameiet Herman Foss gate 22 har avtale med renholdstjeneste med Hjelpende Hånd AS.

VEDLIKEHOLD

Det ble på årsmøtet 2024 vedtatt at styret kan pusse opp fasaden med en kostnadsramme på kr 750 000,-.

Tiltaket finansieres ved låneopptak.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

SEFRAK-REGISTRERT

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ ombygging.

STYRETS ARBEID

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023/2024:

- Reparert gjerde
- Bytte av varmtvannsberedere i både A og B-seksjonen.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 7 styresaker.

Sak 1: Justering av fellesutgifter vedrørende loftsutbygging (pågående)

Sak 2: Bytte av varmtvannsberedere

Sak 3: Brannsikring/HMS

Sak 4: Gjennomgang av regnskap for 2023

Sak 5: Innhentet tilbud og igangsatt utbedringer av fasade

Sak 6: Jobbet med ny TV og bredbåndsavtale

Sak 7: Gjennomgått forsikringer og gjort besparelser på budsjettet

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, sikkerhet, vvs, dugnad mm.

SAKER VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 2025

Orientering fra styret om

Tv avtalen vi hadde tidligere er gjort om. Vi har da ca. 85.000,- kr pr år mindre. Vi har totalt 37.620,- pr år i internettilkopling. Tv står da sameierne for selv.

Soppforsikringen er sagt opp og vi sparer da ca. 27.207,- pr år. Vi trenger antagelig ikke å øke fellesutgiftene for fasadeutbedringen. Styret jobber for å få dette til.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Rehabilitering og større vedlikehold

2021: Oppussing av trappeoppgangene.

2020: 3 av seksjonene på loftene ble solgt til de underliggende leilighetene i 4. etg.

Disse seksjonene er nå utbygget og så og si ferdige. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på noen. Det ble også skiftet yttertak på begge gårdene. Det ble utført av firmaet Argus Bygg AS. Dette er nå ferdigstilt.

2017 og 2018: I de to siste årene ble det jobbet med brannsikring og pålagte utbedringer av avløpsrørene. Lagt nye rør inne i avløpsrørene. Oppgradert dørene.

Oppgang A til riktig brannklasse samt installert felles brannalarmanlegg i gårdene.

2016: Ingen større arbeider

2015: Div brannsikringsarbeid

2014: Div brannsikringsarbeid

2013: Ingen større arbeider

2012: Ferdigattest for balkongene utstedt av Oslo kommune i juli. Pipene som er i bruk (en pipe i hver oppgang) ble rehabilitert etter pålegg fra Brann og Rednings-etaten. Det ble valgt glidestøp. Alle pålagte brannsikringstiltak bortsett fra oppgradering av

inngangsdører til leiligheter i oppgang A gjennomført i mars 2013 etter krav fra Brann- og Redningsetaten.

2011: Vedtak om kontroll av tak gjennomført i februar 2012. Defekte taksteiner ble skiftet.

2008: Sameiet vedtok å bygge balkonger. Balkongteam ble valgt som utbygger. Alle som har leiligheter i 2.et og over har nå balkong, men unntak av en andel. Det ble valgt og la alle som bygger balkong ta utgiftene selv, for å ikke legge på fellesutgiftene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 15161617609

Lånetype: Annuitetslån

Antall terminer pr.år: 12 terminer per år

Rentesats: per 31.03.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 31.03.2026: 242 729

Andel av saldo: 23 198

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2032)

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i sameiet. Det gis dispensasjon for de dyrene som er i sameiet per 23. april 2003.

Beboernes forpliktelser og dugnader

DUGNAD

Alle sameiere, eller leieboere etter avtale med sameier, skal møte på dugnadene vår og høst. Hvis du ikke har anledning den aktuelle dagen, kan arbeidet gjøres en annen dag (avtales med styret på forhånd). Sameiere som ikke bor i gården skal varsles om dugnad

pr. brev. Sameiere som ikke møter på dugnad ilegges et gebyr på kr. 1000.

BALKONG

Det er ikke tillatt å montere permanente instillasjoner på balkong, som f.eks. parabol/ tv-antenne,

lamper o.l

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 121, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/121/1:

13.05.1992 - Dokumentnr: 24504 - Erklæring/avtale

Erkl om bruk av gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for eiendom og utbygging.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:121

Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1993 - Dokumentnr: 33623 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 134/1384

16.02.1994 - Dokumentnr: 9410 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 123/1298

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på eiendommen attestert 1899. Dokumentet omfatter oppføring av 2 våningshus, hhv. for- og bakbygning.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av WC datert 1934.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad datert 16.02.2001.

Det foreligger også ferdigattest for sammenslåing av 1. etasje og 2. etasje, hvor 1. etasje tidligere var næringsdel, ferdigattesten omfatter også bruksendring av denne

etasjen til bolig. Dokumentet er datert 19.12.1995.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at dagens bruk ikke samsvarer med godkjente byggetegninger, da tidligere kjøkken i 2. etasje er i dag benyttet som soverom, og tidligere soverom i 1. etasje er nå benyttet som kjøkken. I 1. etasje er også veggen mellom stue og tidligere soverom revet.

Øvrige dokumenter innhentet fra kommunen som omfatter eiendommen er ferdigattest for oppføring av balkonger, herunder fasadeendring datert 03.08.2012 samt ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 19.11.2018.

Det foreligger også ferdigattest for bruksendring for ombygging av loft til bolig og fasadeendringer. Ombyggingen omfatter en utvidelse av leilighetene i etasjen under. Datert 14.09.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, i følge takstmann.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Boligen følger reguleringsplan "Byggeområde for boliger, U.0.7-1.5" etter vedtekstbestemmelsene i S-2255, med vedtektsdato 28.7.77. Endret ny par.7, S-2937, med vedtektsdato 1.10.87.

Det skjer arbeid/mulig arbeid i området:

- Herman Foss' gate 29 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring, med saksnummer 202509088
- Herman Foss' gate 16 B - oppføring av 3 balkonger, med saksnummer 202507375

Vi oppfordrer alle interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringskartet vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ ombygging.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 24 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 3890,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 220,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysning av pantedokument med urådighet og forretningsførerinformasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Ansvarlig megler bistås av

Stein Christian Dykesteen
Jurist / partner / daglig leder
stein.christian.dykesteen@aktiv.no
Tlf: 489 92 003

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

03.05.2026

Tilstandsrapport

📍 Herman Foss' gate 22A , 0171 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 121, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25131

Referansenummer: WD4413

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksring og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

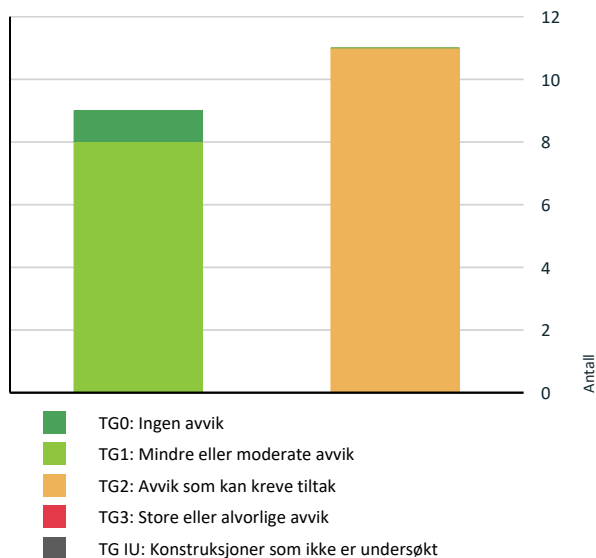
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Plass for vaskemaskin.	Gå til side
! Våtrom > 2. etg. > Bad > Dokumentasjon	Gå til side
! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens gyldighet:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunktet, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Ny eier kan ikke bruke denne rapporten til resalg.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

MERK: Beskrivelsene i rapporten er et øyeblikksbilde av de forhold slik de var på befaringstidspunktet, og er ingen garanti for at det ikke kan og vil oppstå symptomer på skader etter dette tidspunkt.

Skjer det endringer, oppstår skader m.m. på boligen, bør rapporten oppdateres.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1993 Ombygging Approbasjon/byggetillatelse for ombygging til dagens bruk gitt i 1993. Ferdigattest gitt i 1995.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2. etg: Vinduer fra 1994 med 2-lags isolerglass.
Eldre vindu i ett soverom med doble glass/rammer.

1. etg: Vinduer mot gaten med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Fra 1993.
Eldre vindu i kjøkken med doble glass/rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

2. etg: Vinduer er ca. 32 år gamle. Ut i fra aler blir de da vurdert til TG-2.

1. etg: Vinduer er ca. 33 år gamle. Ut i fra alder blir de da vurdert til TG-2.

Grunnlag for vurderingen: Over halvparten av forventet brukstid for vinduer er oppbrukt.

De gamle vinduene i 1. og 2. etg.

Disse vinduene er fra byggeåret. Vinduet i 2. etg. har større brukslitasje enn vindu i 1. etg.

Disse vinduene bør vurderes byttet ut.

Konsekvens: Vinduene fungerer med dagens bruk. Man må også være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer.



Gammelt vindu i 2. etg.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør fra 2009.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

1. etg og 2. etg: Originale ytterdører med glassfelt. Malte fyllingsdører.
Disse ble brannsikret i 2018 med nye glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret, og har brukslitasje.

Dørene tetter ikke helt, og det kan være trekk fra dørene vinterstid.

Dørene er ikke lydisolert. Det vil da være hørbare lyder fra trappeoppgang.

Selv om det har vært utført branntiltak på dørene, tilfredsstiller de ikke dagens krav til branntetting.

Dørene vurderes totalt sett til TG-2.

Konsekvens: Dørene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet og lyd-forhold for en entredør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra ett soverom til utkraget balkong på ca. 4 kvm.

Balkong fra 2009, med smijerns-rekkverk.

Terrassebord i impregnert tre på gulv.

Rekkverkhøyde målt til: 100 cm.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Takoverflater:

2. etg: Malte flater.

Innfelte downlights i bad.

1. etg: Malte flater.

Rosetter og stukkaturer.

Veggoverflater:

2. etg: Malt panel og panel fra byggeåret. Malte flater.

1. etg: Malte flater. Noe tapet fra 2020.

Gulvoverflater: 2. etg: Slipte gamle tregulv. Disse fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

1. etg: Nyere parkett. Teppe i del ved entredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv: 2. etg: Merker på gulv etter tidligere lekkasje i ett soverom. Dette kommer fra den gang dette rommet var kjøkken, og ligger mange år tilbake i tid.

Konsekvens: Det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier på det aktuelle stedet, og vurderes kun å ha kosmetisk betydning.

1. etg: Det er lagt ny parkett. Det er noe gyng registrert i gulvet.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

2. etg:

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på opp mot 3 cm.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

1. etg:

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.
Skjevhetene vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ny vedovn fra 2020 montert i stuen.
Nordpeis Monaco C innsats, med plassbygd omramming og ved-nisje.

Pipe: Pipene ble rehabilitert i regi av sameiet etter pålegg fra Brann og Redningsetaten i 2012.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig vangetrapp i malt utførelse.
Slipte og lakkerte furutrinn. Dette ble gjort i 2020.

Ingen vesentlige avvik/slitasje ut over normal brukslitasje, og trappen vurderes derfor til TG-1.

(For merknader ved sikkerhetsforhold, se eget HMS-punkt.)

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

2. etg: Originale og oppmalte fyllingsdører.
Malt furu fyllingsdør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er i hovedsak fra byggeåret, og fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.
Men de har naturlig brukslitasje i forhold til alder.
Den høye døren fra stue i 2. eg. har "slått seg" og har skjevheter/lukker ikke.

Konsekvens: Døren lukker ikke.

Tilstandsrapport



Innerdør i 2. etg. har "slått seg".

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i en tidligere salgsoppgave oppgitt å være oppusset i 2016.
Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeider og membranløsninger m.m.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering.

2. ETG. > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

2. ETG. > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

2. ETG. > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Rennesluk i dusj.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.

Tilstandsrapport

Alder: Fra 2016

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.
Alder: Fra 2016.

Ut i fra en visuell vurdering, vurderes forholdet til TG-1.



Sluk i bad

2. ETG. > BAD

TG 2 Dokumentasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse: Nei. det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet.

Konsekvens: Det er ingen konsekvens for badets tetthet. Men da det ikke foreligger dokumentasjon, kan man ikke med sikkerhet konstatere hvordan de ulike arbeidene er utført.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj med svingbare dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant på benkeplate, og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

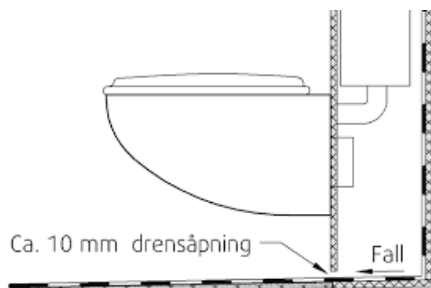
- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann. Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje. Dette gjøres normalt med en avrenningspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. I tillegg skal gulvet inne i innkassingen være i samme høyde som gulvet i badet for øvrig.

I dette badet er gulvet inne i innkassingen lavere en gulvet utenfor. Ca. en flis-tykkelse.

Konsekvens: Ved en evt. liten lekkasje fra den innbygget sisterner, er det ikke sikkert at dette vil bli oppdaget.

Tilstandsrapport



Korrekt måte å montere innbygget sistene, med fall på gulv og drensåpning.

2. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en elektrisk drevet vifte i badet.
Denne har begrenset effekt når den ikke er i drift.
Bad skal ha permanent avtrekk.

Konsekvens: Begrenset effekt på avtrekksventilasjon, vil påvirke leilighetens luftutskifting.

Det ble registrert antydning til noe svertesopp på flisfuger i dusj.
Dette tyder på begrenset effekt på ventilasjon.

Konsekvens: Dette forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning, og er normalt i bad med begrenset avtrekksventilasjon.



Elektrisk styrt vifte i bad.



Antydning til noe svertesopp i fuger i dusj

2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra tilstøtende bad.
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

Tilstandsrapport



Hulltaking med fuktsøk inn mot bad.

KJØKKEN

1. ETG. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med /hvite/glatte fronter.
Eik benkeplate. Nedfelt oppvaskkum.
Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, og nedfelt koketopp. Integrert kjøl/frys.
Rustfri kullfilterventilator.

Kjøkkenet ble montert i regi av tidligere eier i 2004.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1 etter gjeldende instruks.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før det ble krav til å montere dette.
Men på gå generelt grunnlag, anbefales det alltid at dette ettermonteres av sikkerhetsgrunner.
Det settes ikke tilstandsgrad for dette forholdet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

2. etg: Rør-i-rør opplegg ført til et fordelerskap.
Fordeler-skap er plassert inne i servantskap.

1. etg: Noe eldre kobber-rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fordelerskap i bad er plassert i vegg inne i servantskap.
Det bemerkes at dette område er en definert våtsone i badet.
Dette vil normalt ikke komme vannsøl i dette området, men forholdet blir beskrevet i rapporten.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje er det ikke sikkert at det er tilstrekkelig tetting i overgang veggmembran og fordelerskap.

Kobber-rør i 1. etg:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Disse rørene er av eldre dato og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.



Fordelerskap plassert under servant. Dette er i en del av badet som er en våtsone

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

2. etg: Ingen ventil i yttervegger eller vinduer for tilluft til etasjen.

Avtrekk: Avtrekksventil i bad. I tillegg er det en avtrekksventil i vegg i entre, over plass for vaskemaskin/tørketrommel.

1. etg: Spalteventiler i vinduer i stue, for tilluft til etasjen.

Avtrekk: Avtrekksventil i kjøkken.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

Det er begrenset effekt på ventilasjon/avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik 2. etg: Det er ikke ventil i yttervegger eller vinduer i 2. etg. for tilluft til rommene.

Dette vurderes til TG-2. Lufting må gjøres via vinduer.

Konsekvens: Manglende tilluft vil påvirke boligens ventilasjon/luftutskifting.

Når vinduer en gang skal byttes, bør det monteres vinduer med luftespalte.

Det er uvisst hvilken effekt det er på ventilen i entre i 2. etg.

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

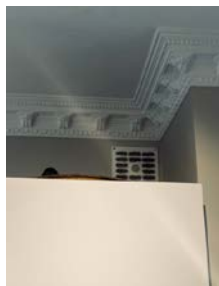
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftkanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



Avtreksventil fra kjøkken.

TG 2 Plass for vaskemaskin.

Beskrivelse

2. etg. Skyvedørgarderobe i gang med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Det er montert fuktføler, med automatisk vann-stopper ved vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik: Det bemerkes at det ikke er avtrekksventilasjon inne i skapet.

Døren bør holdes åpen ved bruk.

Det er avtrekksventil rett utenfor skapet, i entre/gang. Det er i midler tid usikker på effekten av dette avtrekket.

Konsekvens: Ved bruk av vaskemaskin/tørketrommel vil det bli avgitt fuktig luft. Det er viktig å holde dør åpne ved bruk av vaske/tørk for å få så god lufting som mulig med denne løsningen.



Vask/tørk plassert inne i skap.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap: Plassert i gang i 2. etg.

Hovedsikringer: Plassert i feles skap i kjeller

Sikringer: Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater).

Kurser:

10 amp: 2 kurser.

15 amp: 5 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Tilstandsrapport

Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten.

Fra forrige selgers egenerklæring: Fått opplyst fra forrige eier at el-anlegget tidligere er totalrenovert av Valkyrien Installasjon AS (ca. 1994).

Det ble gjort elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad og entré i 2. etasje. i 2016.

Tidligere eier benyttet Geir Trønnes, Kraft Elektro da gulvet ble hevet i 1. etg i 2014.

Når vi (forrige eier) overtok i 2020 ble det satt inn nytt belysnings og uttak og betjeningsutstyr i alle rom, samt noe supplering av åpent anlegg.

Det er i midler tid ikke fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene, og disse opplysningene er derfor ikke verifisert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Det er gjort div. el-arbeider i leiligheten fra 1994 og frem til 2020.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

HMS - innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Avvik:

Det er ikke monter håndløpere på begge sider av trappeløp.

Konsekvens: Avviket er en sikkerhetsrisiko. Det skal være håndløper på hver side av trappen for å hindre fallulykker, og gjøre trappen enklere å benytte.



Manglende håndløper i trapp.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

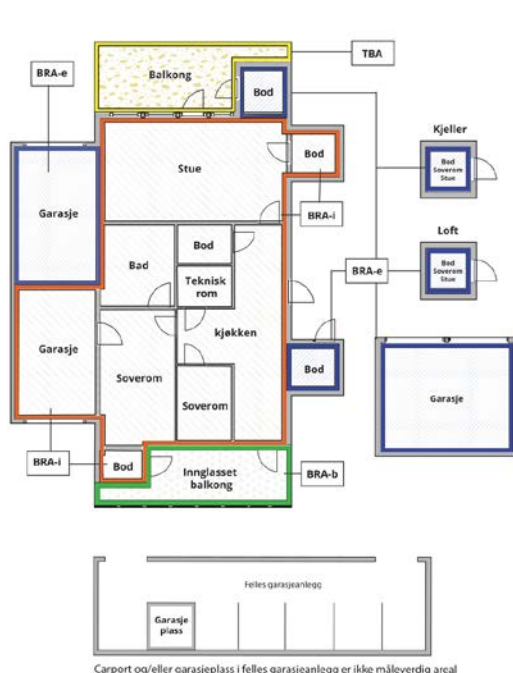
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. etg.	64			64	4
1. etg.	40			40	
Kjeller		7		7	
SUM	104	10			4
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etg.	Gang/entre, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etg.	Entré, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue i 2. etg på ca. 300 cm.
Takhøyde i stue i 1. etg på ca. 300 cm.

Loftsbod: Målbart areal på ca. 2,6 kvm.
Gulvareal er ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Eirik Karstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	121		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Herman Foss' gate 22A							
Hjemmelshaver Karstensen Eirik, Mevatne Madeleine Ann							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Madeleine Ann Mevatne

Eirik Karstensen

Boligen

Herman Foss' Gate 22A

0171 Oslo

0301-219/121/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Gulvet i 1 etasje er litt skjevt. Avvik på 2 cm diagonalt i stuen nede i følge takstmann.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

To leiligheter som er slått sammen. 1 og 2 etg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Foreligger ferdigattest

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: IF forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Byttet parkett etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin.
Forsikringssak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 1 av 2



Sameiet Herman Foss Gate 22	Vår ref.: 262/1	Fødselsdato eier: 02.03.1985
HERMAN FOSS' GATE 22 A	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 07.09.1982
0171 OSLO	Eiere: Eirik Karstensen, Madeleine Mevatne	
Organisasjonsnr: 983 520 235	Seksjonsnr: 1	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 233	
Felleskostnader: Renter og avdrag		375
Felleskostnader		5 858

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	23 197	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:	242 729,04	Klient gj. s. årsoppg.: 0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161617609, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 31.03.2026: 242 729

Andel av saldo: 23 198

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.11.2032)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kåre Sponberg

Adresse: Hermannfoss gate 22

Postnr/-sted: 0171 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 628	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 304
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 1		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 19
Gårds/bruksnr: 219/121 - seksjon:1
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870247
--------------	---------------------------	-----------	----------

Forsikringskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	F2H	Første innflytting:	01.01.1980
		Oppvarmingstype:	Uspesifisert

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 2 av 2



Sameiet Herman Foss Gate 22	Vår ref.: 262/1	Fødselsdato eier: 02.03.1985
HERMAN FOSS' GATE 22 A	Type: Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier: 07.09.1982
0171 OSLO	Eiere: Eirik Karstensen, Madeleine Mevatne	
Organisasjonsnr: 983 520 235		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0	BTA	123
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	262-007		

Fasiliteter:

ANTALL SEKSJONER

Sameiet har 15 seksjoner. det er i tillegg seksjonert 4 seksjoner på loftet som sameiet eier. Oppgitte BTA er bruksenhetens areal hentet ut fra seksjonsbegjæringen.

NØKLER

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styreleder mot et gebyr. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd

VAKTMESTER / PORTNER

Sameiet har ikke vaktmester så gressklipping og snømaking og annet forefallende må beboerne ta selv når det er behov. Sameiet Herman Foss gate 22 har avtale med renholdstjeneste med Hjelpende Hånd AS.

VEDLIKEHOLD

Det ble på årsmøtet 2024 vedtatt at styret kan pusse opp fasaden med en kostnadsramme på kr 750 000,-. Tiltaket finansieres ved låneopptak

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:

Sameiet Herman Foss Gate 22

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 15.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styrethf22@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Herman Foss Gate 22 torsdag 15.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

[Møte-ID: 388 791 364 824 6](#)

[Passord: 7B8tk9gr](#)

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Herman Foss Gate 22

Torsdag 15.05.2025, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Herman Foss Gate 22

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 18 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Tv avtalen vi hadde tidligere er gjort om. Vi har da ca. 85.000,- kr pr år mindre. Vi har totalt 37.620,- pr år i internettilkopling. Tv står da sameierne for selv.

Soppforsikringen er sagt opp og vi sparer da ca. 27.207,- pr år.

Vi trenger antagelig ikke å øke fellesutgiftene for fasadeutbedringen. Styret jobber for å få dette til.

5. Forslag

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Valg av ny vara

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gard Oterholt (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Emilie Valebjørg (flytter og må erstattes)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 04.05.2025

Styret i Sameiet Herman Foss Gate 22

Styreleder, Kåre Sponberg
Styremedlem, Emilie Valebjørg
Styremedlem, Gard Oterholt

Årsmelding 2024 for Sameiet Herman Foss Gate 22

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kåre Sponberg
Styremedlem, Gard Oterholt
Styremedlem, Emilie Valebjørg

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styrethf22@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Herman Foss Gate 22

Sameiet Herman Foss Gate 22 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983520235. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Herman Foss Gate 22 har avtale med renholdstjenesten Hjelpende hånd for trappevask. Renholdet skjer hver 14. dag.

Styret i Sameiet Herman Foss Gate 22 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Herman Foss Gate 22 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til

røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Herman Foss Gate 22, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Vernerunder i fellesområdet vedrørende brannsikkerhet
- Fjernet gjenstander fra fellesområder/rømningsveier
- Gjennomført befaring av fasade og vurdert behovet for vedlikehold

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Herman Foss Gate 22 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870247.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023/2024:

Reparert gjerde

Bytte av varmtvannsberedere i både A og B-seksjonen.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 7 styresaker.

Sak 1: Justering av fellesutgifter vedrørende loftsutbygging (pågående)

Sak 2: Bytte av varmtvannsberedere

Sak 3: Brannsikkerhet/HMS

Sak 4: Gjennomgang av regnskap for 2023

Sak 5: Innhentet tilbud og igangsatt utbedringer av fasade

Sak 6: Jobbet med ny TV og bredbåndsavtale

Sak 7: Gjennomgått forsikringer og gjort besparelser på budsjettet

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, sikkerhet, vvs, dugnad mm.

04.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Herman Foss Gate 22

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2025

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	975 499	696 840	696 800	782 598
Sum		975 499	696 840	696 800	782 598
Andre inntekter					
Andre inntekter	2	58 440	0	0	0
Sum andre inntekter		58 440	0	0	0
Sum		1 033 939	696 840	696 800	782 598
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	3	66 114	62 812	71 150	70 500
Lønn og honorar	4, 5	20 538	3 423	18 423	20 538
Vedlikehold	6	108 843	0	194 695	0
Eksterne tjenester	7	43 005	55 348	38 400	40 500
Kabel-tv og bredbånd		119 538	113 903	113 360	128 000
Forsikring		139 887	133 526	98 900	160 000
Kommunale avgifter		216 634	181 445	221 500	236 500
Brensel og strøm		52 944	60 281	55 000	60 000
Andre driftsutgifter	8	31 953	21 726	10 000	30 000
Sum		799 456	632 465	821 428	746 038
Driftsresultat før individuell innbetaling		234 483	64 375	-124 628	36 560
Driftsresultat etter individuell innbetaling		234 483	64 375	-124 628	36 560
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	13 583	6 994	0	0
Andre finansposter	10	-10 062	-9 207	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		23 645	16 201	0	0
Årsresultat	11	258 128	80 576	-124 628	36 560
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	11	258 128	80 576	-124 628	36 560

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023		
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Finansielle anleggsmidler					
Omløpsmidler					
Fordringer					
Restanser felleskostnader				6 334	0
Til gode av forretningsfører				65	65
Forskuddsbetalte kostnader				252 089	259 425
Andre fordringer				6 635	8 904
Bankinnskudd og kontanter					
Innestående på driftskonto				499 212	246 962
Innestående på særvilkår				4 573	4 523
Sum omløpsmidler				768 908	519 879
SUM EIENDELER				768 908	519 879

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		361 514	280 938
Årets resultat	11	258 128	80 576
Sum egenkapital		619 643	361 514
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	49
Leverandørgjeld		131 749	140 175
Skyldig off. myndigheter		6 088	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 846	12 317
Annen kortsiktig gjeld		4 583	5 823
Sum kortsiktig gjeld		149 265	158 364
Sum gjeld		149 265	158 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 908	519 879

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Herman Foss Gate 22

Sted: _____, dato: _____

Kåre Sponberg
Styreleder

Gard Oterholt
Styremedlem

Emilie Valebjørg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	746 827	696 840	696 800	782 598
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	228 672	0	0	0
Sum	975 499	696 840	696 800	782 598

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	58 440	0	0	0
Sum	58 440	0	0	0

Andre inntekter kr. 58 440 er knyttet til kontrakt for kjøp av utbyggingsrett.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	2 625	4 500	6 250	5 500
Forretningsførerhonorar	53 070	52 284	54 400	55 000
Annen regnskapsførsel	10 419	6 028	10 500	10 000
Sum	66 114	62 812	71 150	70 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	18 000	3 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 538	423	423	2 538
Sum	20 538	3 423	18 423	20 538

Laget har en ansatt, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperiode 2022-2023 og 2023-2024. Det er fortsatt avsatt styrehonorar for 2019-2020, 2020-2021.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	96 818	0	166 345	0
6620 Vedlikehold uteområde	12 025	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	0	28 350	0
Sum	108 843	0	194 695	0

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	39 630	36 900	38 400	40 500
6725 Juridisk rådgivning	3 375	11 813	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	6 635	0	0
Sum	43 005	55 348	38 400	40 500

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 014	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 430	990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 117	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 772	2 944	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	226	1 617	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	4 433	6 538	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 974	5 184	10 000	30 000
Sum	31 953	21 726	10 000	30 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	13 093	6 993	0	0
8052 Renteinntekt plasseringskonto	0	1	0	0
8059 Andre renteinntekter	490	0	0	0
Sum	13 583	6 994	0	0

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-10 062	-9 207	0	0
Sum	-10 062	-9 207	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	361 514	280 938
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	258 128	80 576
B. Årets endring i disponible midler	258 128	80 576
C. Disponible midler 31.12	619 643	361 514

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	129 444	139 887
1749 Forskuddsbetalte kostnader	122 645	119 538
Sum	252 089	259 425

Note 13 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 3 550,- i bundne skattetrekkmidler

Resultat og balanse med noter for Sameiet Herman Foss Gate 22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Herman Foss Gate 22

Styreleder	Kåre Sponberg (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Emilie Valebjørg (sign.)	05.05.2025
Styremedlem	Gard Oterholt (sign.)	04.05.2025

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF ACCOUNTANTS

Til årsmøtet i Sameiet Herman Foss Gate 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Herman Foss Gate 22** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 258 128**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 6.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 861493f1-f617-42ba-ba8f-f5c44e8d88db

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-05-06 13:09:56 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

 **bankID**

NO BankID - f0b9a951-e5f9-4113-a620-7adcea16edce

Document ID: 861493f1-f617-42ba-ba8f-f5c44e8d88db

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Herman Foss Gate 22 torsdag 15.05.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Herman Foss Gate 22

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 6 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Gard Oterholt valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 18 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Tv avtalen vi hadde tidligere er gjort om. Vi har da ca. 85.000,- kr pr år mindre. Vi har totalt 37.620,- pr år i internettilkopling. Tv står da sameierne for selv.

Soppforsikringen er sagt opp og vi sparer da ca. 27.207,- pr år.

Vi trenger antagelig ikke å øke fellesutgiftene for fasadeutbedringen. Styret jobber for å få dette til.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Ingen innkomne forslag.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Gard Oterholt (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Emilie Valebjørg (flytter og må erstattes)

Vedtak:

Gard Oterholt ble valgt som styremedlem for 2 år.

Eirin Cecilie Skogseth ble valgt som styremedlem for 2 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Kåre Sponberg 1 år igjen

Styremedlem, Gard Oterholt 2 år

Styremedlem, Eirin Cecilie Skogseth 1 år

Protokoll for Sameiet Herman Foss Gate 22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	03.07.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	03.07.2025
Protokollvitne	Gard Oterholt (sign.)	03.07.2025

Vedtekter for boligsameiet Herman Foss gate 22

Sist endret på årsmøtet 12. april 2018 § 7 (styret)

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet har forretningskontor i Herman Foss gate 22

Sameiet består av 19 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31.5.1995.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, forsvarlig drift og vedlikehold og administrasjonen av eiendommen, gnr 219 bnr 0121 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

For seksjoner med utbygd loft har seksjonseier en utvidet vedlikeholdsplikt i tilknytning til takvinduer og takterrasser.

I tillegg til det vedlikeholdsansvar seksjonseier i utgangspunktet har etter eierseksjonsloven, har seksjonseier også ansvar for utskifting av takvinduer, samt utbedring av enhver skade som måtte oppstå som følge av takvinduene.

Seksjonseier har ansvar for ethvert vedlikehold – herunder også utskifting – i tilknytning til takterrassen til og med membran. Seksjonseier har ansvar for utbedring av enhver skade som måtte oppstå som følge av takterrassen.

Dør mellom loftsetasje og fellesareal er rømningsvei og skal ikke benyttes som alminnelig inngangsdør til boligen.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Det må opplyses om navn, adresse og telefonnummer.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to medlemmer, og inntil to varamedlemmer. Valgperioden er to år. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun de som bor i sameiet kan sitte i styret med mindre hun/han har eid leiligheten i minst 5 år.

§ 8 Styrets kompetanse

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 har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om 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 fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

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. Styret kan gi prokura.

§ 9. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet 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.

Innkalling til sameiermøtet med dagsorden og forslag til vedtak, skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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.

§ 10. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Valg av styre
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemming

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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.

§13. Revisjon og regnskap

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

§ 14 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 Mislighold

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

§ 16, 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 20 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i sameiet. Det gis dispensasjon for de dyrene som er i sameiet per 23. april 2003.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Husordensregler for Sameiet Herman Foss gate 22 Sist
endret på sameiermøtet 23. april 2003

1 Brannsikring

Røykvarsler: Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler i hver etasje. Beboer er selv ansvarlig for at den virker til enhver tid.

Brannslukkingsapparat: Alle leiligheter skal ha brannslukkingsapparat eller brannslange. For at pulveret i brannslukkingsapparatet ikke skal klumpe seg er det viktig at du snur apparatet på hodet, og rister det ca 2 ganger pr år.

2 Rensing av sluk

For å forebygge vannskader må sluk på bad renses og stakes opp to ganger pr. år. Sameiet har inngått avtale med vaktmesteren om at han er ansvarlig for at dette blir gjort. Alle beboere må la vaktmester slippe inn to ganger pr. år for dette arbeidet.

3 Oppbevaring i kjeller og loft

For å unngå soppdannelse er det viktig at tekstiler og annet organisk materiale ikke oppbevares i kjelleren, eller inntil murvegg (yttervegg) på loft. Hvis gjenstander oppbevares på fellesarealer i kjeller/loft må de merkes tydelig med navn. Ellers kan de bli fjernet uten varsel.

Sørg for at det er ryddig og fremkommelig,

4 Utearealene

Søppel som ikke får plass i søppelkassene blir ikke fjernet av søppelbilen. Alt annet, som kartonger, juletrær mm, er man selv ansvarlig for å få fjernet.

Tørking av tøy, lufting av tepper o.l i bakgården er greit, men det må fjernes etter maks. ett døgn.

5 Trappevask

Beboerne skal vaske hele trappen etter tur, i henhold til liste. Trappen skal vaskes med en ukes mellomrom. Hvis trappen ikke vaskes ilegges beboer et gebyr på kr. 200. Beboerne sørger selv for å bytte uker på tidspunkter de er bortreist.

6 Dugnad

Alle sameiere, eller leieboere etter avtale med sameier, skal møte på dugnadene vår og høst. Hvis du ikke har anledning den aktuelle dagen, kan arbeidet gjøres en annen dag (avtales med styret på forhånd). Sameiere som ikke bor i gården skal varsles om dugnad pr. brev.

Sameiere som ikke møter på dugnad ilegges et gebyr på kr. 1000.

7 Ekstraordinær støy

Hvis du planlegger stor fest og du vet det vil bli sent, bes du om å varsle naboene med nabovarsel senest én uke i forveien.

Sentrifugering og lignende bør være ferdig kl 22. Ellers følger vi sunn fornuft, og viser hensyn til hverandre ved oppussingsarbeider, og annet som bråker.

8 Rutiner ved vannlekkasje hos deg selv

1. Steng vannet i leiligheten dersom du har stoppekran.
2. Steng vannet i kjelleren dersom du ikke har stoppekran.
3. Varsle naboer.
4. Kontakt vaktmester. Han bryter opp vegg/gulv dersom nødvendig.
5. La vannet være stengt av til årsaken til lekkasjen er funnet.
6. Kontakt eventuelt rørlegger.
7. Meld fra til et styremedlem, som melder fra til OBF. OBF tar kontakt med forsikringsselskapet.

9 Rutiner ved vannlekkasje hos naboen

1. Varsle naboen der du antar vannet kommer fra.
2. Steng vannet i kjelleren.
3. Varsle naboer som er i feresonen.
4. Kontakt vaktmester. Han bryter opp vegg/gulv dersom nødvendig.
5. La vannet være stengt av til årsaken til lekkasjen er funnet.
6. Kontakt eventuelt rørlegger.
7. Meld fra til et styremedlem, som melder fra til OBF. OBF tar kontakt med forsikringsselskapet.

10 Sameiere plikter å gjøre husordensregler og vedtekter kjent for leieboere

Husordensregler for Sameiet Herman Foss' gt 22

Sist endret på sameiermøtet 29/5- 2012.

Små justeringer styret 28/01-2013.

1. Brannsikring

Røykvarsler:

Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler i hver etasje. Dette er nå et sentralt styrt varslingsanlegg. Og er driftet fra sameiet.

Brannslukningsapparat:

Alle leiligheter skal ha brannsluknings apparat eller brannslange. For at pulveret i brannslukningsapparatet ikke skal klumpe seg er det viktig at du snur apparatet på hodet og rister det ca. 2 ganger per år.

Sameierne plikter selv å ha dette på plass og i orden.

Innvendig i leilighetene:

Alle sameiere plikter å holde leilighetene brannsikre. Det skal være fri tilgang til alle rømningsveier så som vinduer og dører. Det skal ikke lages mat på andre steder enn kjøkkenet.

Ved mistanke om at det er brannfare i leiligheter tilhørende sameiet kan styret be om en befaringsammen med beboer. Dersom det er usikkerhet eller uenighet om hvorvidt leiligheten er tilstrekkelig brannsikret, kobles Oslo Brann og Redningsetat inn som fagetat.

2. Rensing av sluk

For å forebygge vannskader må sluk på bad renses og stakes opp to ganger per år.

3. Oppbevaring i kjeller og loft

For å unngå soppdannelse er det viktig at tekstiler og annet organisk materiale ikke oppbevares i kjelleren, eller inntil murvegg (yttervegg) på loft. Ellers kan de bli fjernet uten varsel.

Sørg for at det er ryddig og fremkommelig.

Ved som oppbevares i kjeller må plasseres i god avstand fra murvegg, og på egnet platting eller hylle. Ingen løse gjenstander skal settes igjen på fellesarealene. Eventuelle løse gjenstander på fellesarealene kan fjernes uten varsel.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod i kjeller eller på loft.

4. Utearealene

Søppel som ikke får plass i søppelkassene blir ikke fjernet av søppelbilen. Alt annet, som kartonger, juletrær med mer, er man selv ansvarlig for å få fjernet.

Tørking av tøy, lufting av tepper og lignende i bakgården er greit, men det må fjernes etter maks. ett døgn.

Det oppfordres til at hund ikke luftes i gårdsrommet.

5. Dugnad

Alle seksjonseiere, eller leieboere etter avtale med sameier, skal møte på dugnadene vår og høst. Hvis du ikke har anledning den aktuelle dagen, kan arbeidet gjøres en annen dag (avtales med styret på forhånd). Sameiere som ikke bor i gården skal varsles om dugnad per brev eller e-post.

6. Ekstraordinær støy

Hvis du planlegger stor fest og du vet det blir sent, bes du om å varsle naboene med nabovarsel senest en uke i forveien.

Sentrifugering og lignende bør være ferdig kl 22. Ellers følger vi sunn fornuft, og viser hensyn til hverandre ved oppussingsarbeider og annet som bråker.

7. Rutiner ved vannlekkasje hos deg selv

1. Steng vannet i leiligheten dersom du har stoppekran.
2. Steng vannet i kjelleren dersom du ikke har stoppekran.
3. Varsle naboer.
4. Meld fra til et styremedlem eller OBF som tar kontakt med forsikringsselskap.

8. Rutiner ved vannlekkasje hos naboen

1. Varsle naboen der du antar vannet kommer fra.
2. Steng vannet i kjelleren.
3. Varsle naboer som er i faresonen
4. Meld fra til et styremedlem eller OBF som tar kontakt med forsikringsselskap.

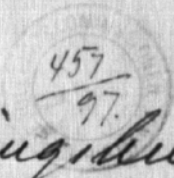
9. Ytterdører, port og dører til loft og kjeller.

For å forhindre tilgang for uvedkommende skal port, inngangsdører til oppgangene og dører til loft og kjeller alltid holdes lukket og låst.

10. Balkonger

Det er ikke tillatt å montere permanente instillasjoner på balkong, som f.eks. parabol/tv-antenne, lamper o.l

11. Sameiere plikter å gjøre husordensregler og vedtekter kjent for leieboere



2 Vaaninghus.

For den paa Grunden No.

22 Struam Foss's Gade

under

29^a Novbr. 1897

anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Kristiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræningen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gennem Kjældere, lægges i Cement. Drænrørens Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Aflob fra Binge forbydes. — Hvor Aflobet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Aflob til offentlige Kloaker i Kristiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende, forinden det maa tages i Brug.

1897.

Sideforholdet af Struam Foss's Gades
Avislinje for Nr. 22 bestemmes ved den rette Linie,
som med et Fald af 1 cm. paa 48 cm. naakkes nord-
østover fra Gades Rømningspunkt ved Nr. 21 Bygningens
væg - dette Punkt beliggende paa Løst 60,0 m.

Forstøvet kommer langs Grændens Fa-
sade til at ligge indtil 10 cm. høiere ved Gades
søledes bestemt Avislinje.

Kristiania den 10^a December 1897.

A. A. A.



Oslo kommune



Tove Nicolaisen Arkitektgruppa
Skovveien 49

0258 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531 3	930012980	93/16340
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Chris Hartmann	28. april 1993

Arbeidssted : 219/0121 Herman Foss gate 22
Byggherre : Ringvold, Bjørn, Hermann Foss gate 22, 0171 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING AV BUTIKK TIL BOLIG OG UTVIDELSE AV LEILIGHET.

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig. S-2255.

Søknaden gjelder bruksendring av butikk i 1.etasje til bolig som ønskes tillagt leilighet i 2.etasje med intern trapp. Dette vil medføre endring av fasaden.

Som følge av reguleringen gis bruksendring fra butikk til bolig.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2 og 3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av Vann- og avløpsverket.

Nye vinduer må være som de øvrige i gården.

Utvendige pussarbeider må få samme utforming og detaljering som på gården forøvrig.

Feisen må meldes til brann- og feiervesenet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende skal være godkjent.
2. Statistiske beregninger skal være kontrollert og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsammeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Chris Hartmann
Ingeniør II



Oslo kommune



Ringvold, Bjørn
Hermann Foss gate 22

0171 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	930012980	93/26433

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	1. juli 1993

Arbeidssted : 219/0121 Herman Foss gate 22
Byggherre : Ringvold, Bjørn, Hermann Foss gate 22, 0171 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING AV BUTIKK TIL BOLIG OG UTVIDELSE AV LEILIGHET.

BYGGETILLATELSE

Overnevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:


HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all byggeplasskontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I



Oslo kommune



Ringvold, Bjørn
Hermann Foss gate 22

0171 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	930012980	95/75273

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	22. november 1995

Arbetssted : 219/0121 Herman Foss gate 22
 Byggherre : Ringvold, Bjørn, Hermann Foss gate 22, 0171 OSLO
 Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV LEIL. I 2. ETG./1. ETG.


BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

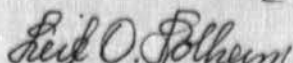
Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.01.96. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningssetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Oppført peis meldes til brann- og feiervesenet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Leif Oskar Solheim
Avd. ing. II

Gjenpart: Oslo feiervesen, Østre Aker vei 60, 0582 Oslo



Oslo kommune



Ringvold, Bjørn
Hermann Foss gate 22

0171 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930012980	95/81674

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	19. desember 1995

Arbeidssted : 219/0121 Herman Foss gate 22
 Byggherre : Ringvold, Bjørn, Hermann Foss gate 22, 0171 OSLO
 Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV LEIL. I 2.ETG./1.ETG.

FERDIGATTEST

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

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Afdeling Indre by

Øivind Rooth
 Øivind Rooth
 Overingeniør

Leif O. Solheim
 Leif Oskar Solheim
 Avd. ing. II

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.: INGERID JANSSEN HELSETH
Vår ref. (saksnr.): 201913101 - 41
Saksbehandler: Hildegunn Ohren
Dato: 14.09.2021
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: HERMAN FOSS ` GATE 22 A-B
Tiltakshaver: KJETIL SKUDAL HOLMEFJORD
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 219/121/0/0
Søker: REDE ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Herman Foss ` gate 22 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendringer, mottatt 11.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201913101

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	17.06.2019	1/8
Plan 4 etasje - 22 A	E5-A	17.06.2019	9/7
Plan 4 etasje - 22 B	E5-B	17.06.2019	9/8
Plan tak - 22 A	E6-A	19.11.2019	9/11
Fasade øst - 22 A	E1-A	19.11.2019	9/16
Fasade vest - 22 A	E2-A	19.11.2019	9/18
Detaljtegning			9/20
Fasade vest		05.12.2019	17/5
Fasade øst		05.12.2019	17/6

Takplan		05.12.2019	18/2
Plan hems 22 A	E7-A	20.01.2020	20/4
Plan hems 22 B	E4-B	20.01.2020	20/5
Snitt A-A 22 A	E3-A	19.11.2019	20/8
Snitt C-C 22 B	E7-B	20.01.2020	20/9
Plan loft som bygget		25.11.2020	33/3
Plan loft som bygget		31.05.2021	33/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

Hildegunn Ohren - saksbehandler

avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:

KJETIL SKUDAL HOLMEFJORD, HERMAN FOSS` GATE 22 A, 0171 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 03.08.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200808441-44 Saksbeh: Tore Syvert Haga Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: HERMAN FOSS' GATE 22 A-B Eiendom: 219/121/0/0

Tiltakshaver: Sameiet Herman Foss' gate 22 Adresse: Herman Foss' gate 22, 0171 OSLO
Søker: Balkongteam AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS' GATE 22 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.08.2012 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til: Sameiet Herman Foss' gate 22, Herman Foss' gate 22, 0171 OSLO



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

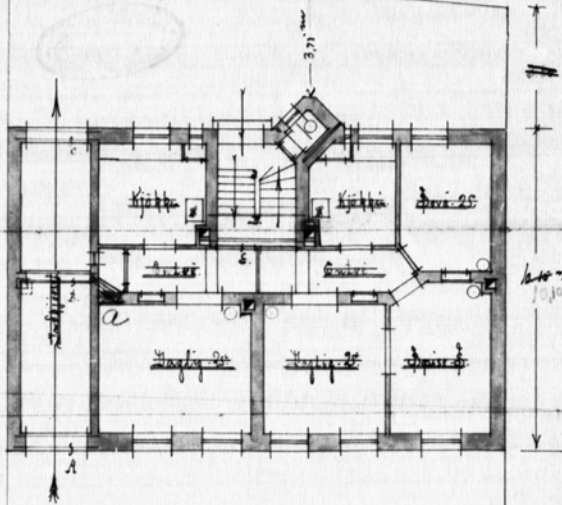
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

385 94

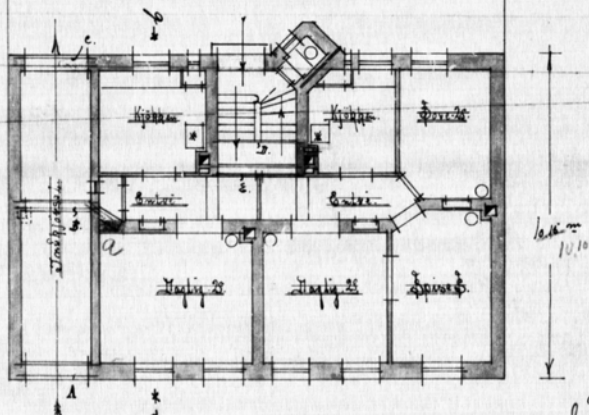
1/15
1/2

Herrmann Fass. B.S. 70 20

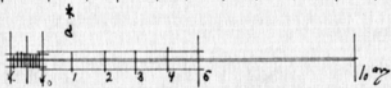
1875 47 I



- Gesamtfläche:
269,25 m²



Plan von J. Bauer



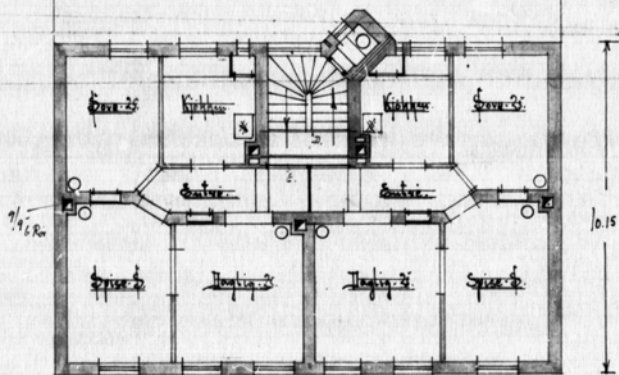
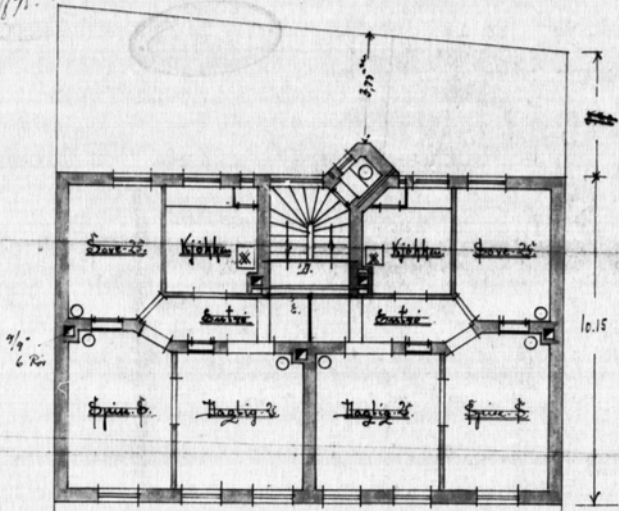
L. Fagff

533 92

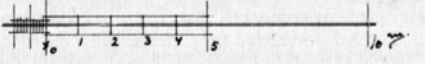
10/15/97

Herrmann F. 1855. Pl. N° 22

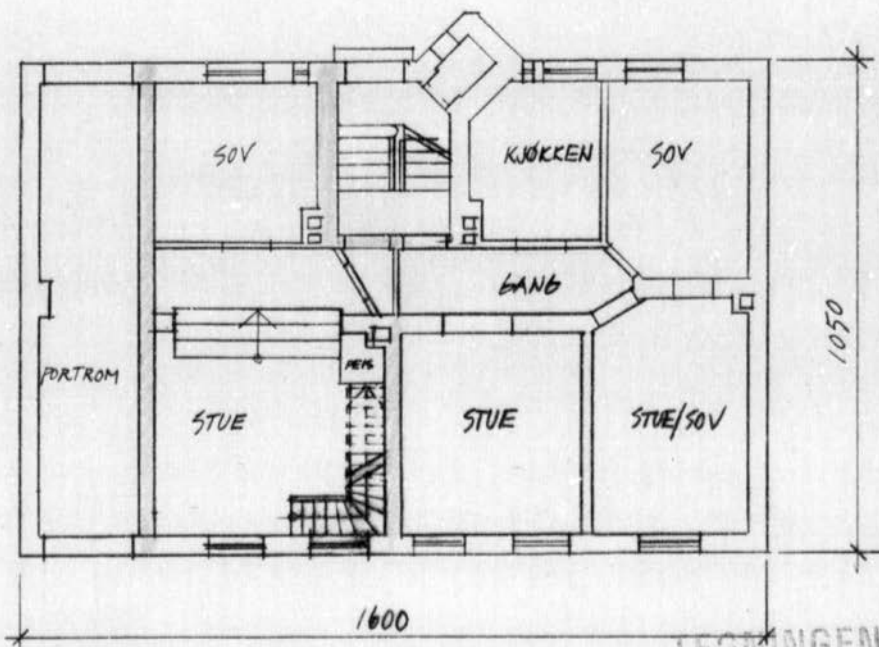
171. 97 I



Plan of the building



0.12
0.12
7/15

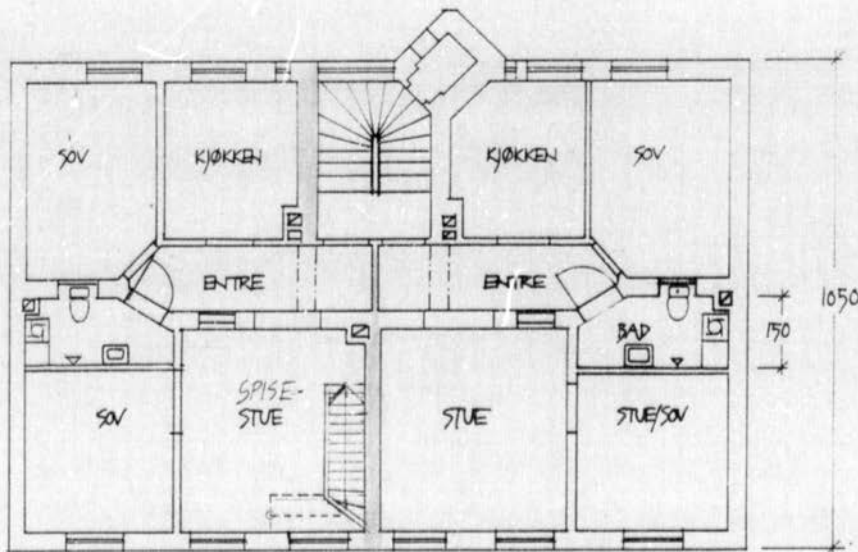


MOTTATT
02. APR. 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

HERMAN FOSSGT.22, 219/121	1 ETG	ARKT. NR. 02
SAMMENSLÅING	PLAN	MÅL: 1:100 DATO:

ARKT. NR. 02
Tove Nicolaisen
ARKTEKTGRUPPA
SKOVVN.49, 0258 OSLO



MOTTATT
02. APR. 93
PLAN-08 BYGNINGSETATEN



1600

325

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

PIERMAN FOSSETT, 22, 219/121

2. ETV.

ARKITECT MÅL
Tove Nicolaisen
ARKITEKTGRUPPA
SKOVVN. 49, 0258 OSLO



TEGN. NR.

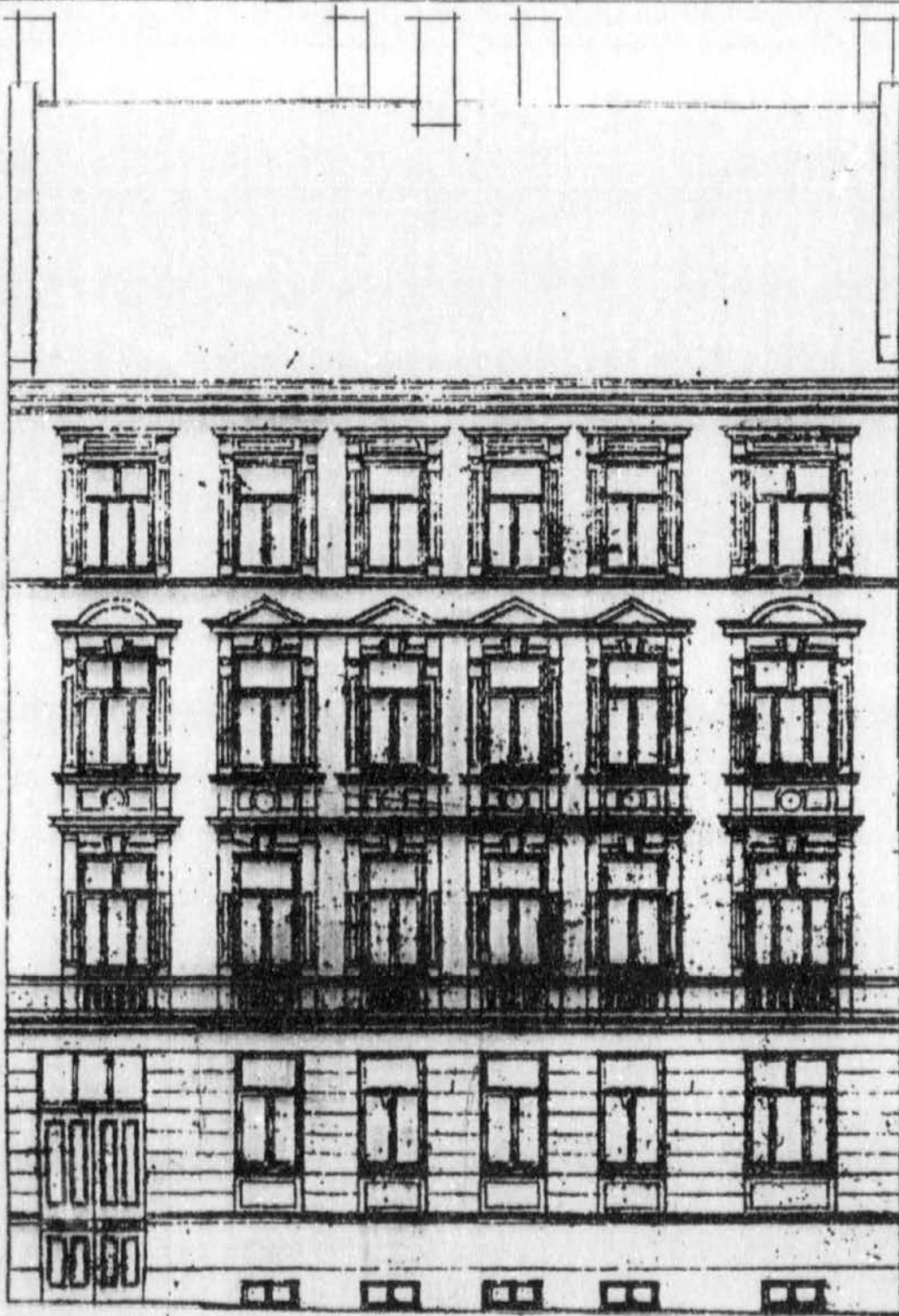
03

SAMMENSLÅING

PLAN

MÅL:
1:100

DATO:



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT - 24X

3

HERMAN FOSBET 22, 219/121
SAMMENSLÅING
FASADE MOT GATEN

Arkitekt MHA1
Tove Nicolaisen
ARKITEKTGRUPPA
SKOVN. 49 0258

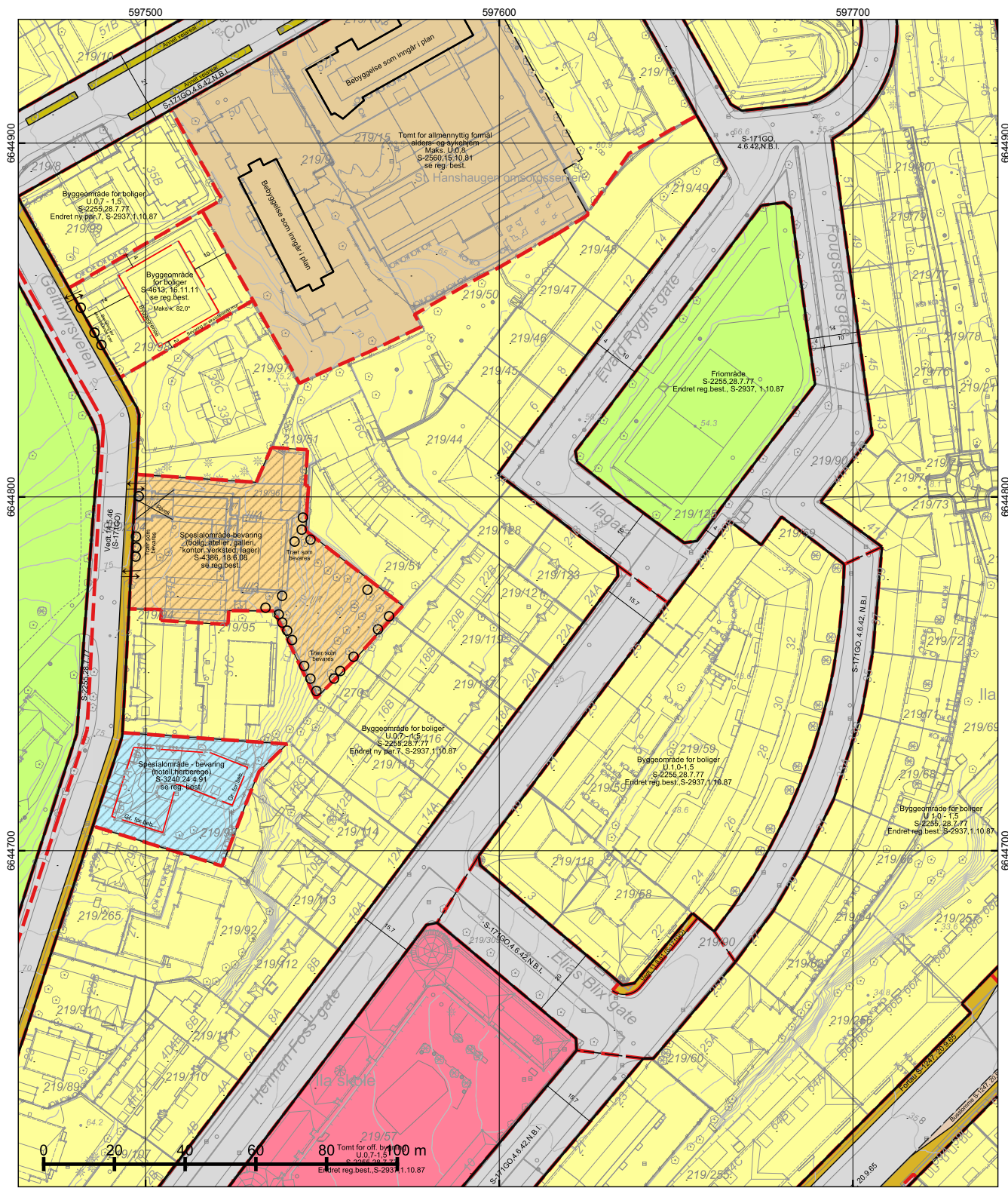


TEGN. NR.

04

MÅL:
1:100

DATO:



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 30.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155344/ 86529627

Adresse: Herman Foss' gate 22

Gnr/Bnr: 219/121

Deres ref.:



Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

	661 - Spesialområde bevaring forretning
	664 - Spesialområde bevaring blandet

———— RbBevaringGrense

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

- - - - - 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

- - - - - 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

- - - - - Plangrense (gammel lov)

- - - - - Grense for bebyggelse

- - - - - Byggegrense

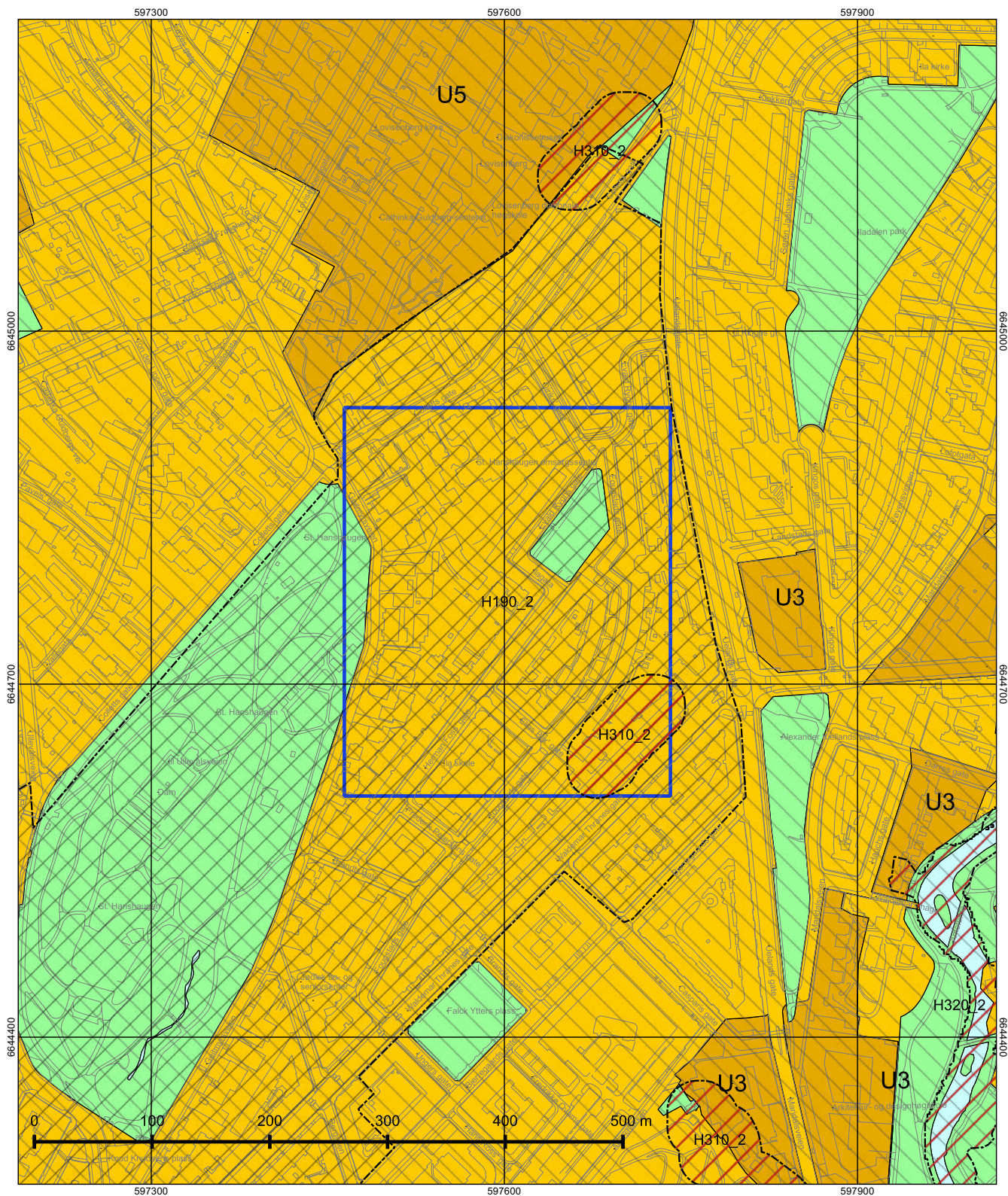
———— Bygning som forutsettes revet

———— Bebyggelse som inngår i planen

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

○ Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 155344/86529627
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Adresse

Herman Foss' gate 22A, 0171 OSLO

Dato for energimerking
29.04.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-288980

Bygningskategori
Boligblokker

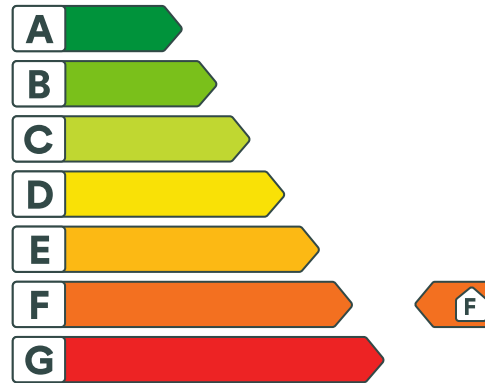
Bygningsnummer
80539479

Gårdsnummer
219

Bruksnummer
121

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1898

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
104,0 m²

Oppvarmet bruksareal
104,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
MurTeglstein

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Annen/Ukjent ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
250,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
250,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år
27 477 kWh



Herman Foss' gate 22A, 0171 OSLO



Detaljering

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



Herman Foss' gate 22A, 0171 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg

Nabolagsprofil

Herman Foss' gate 22A - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	14 min 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	25 min 2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	15 min 1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	16 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	21 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

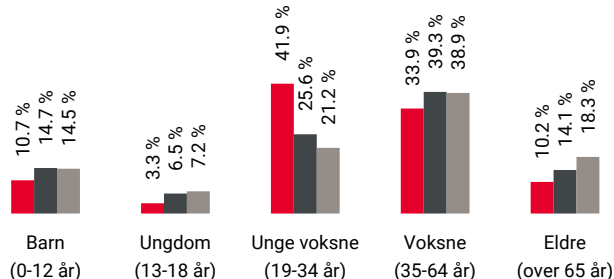
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.6 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Diriksgate Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	5 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



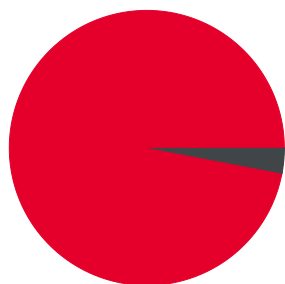
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Ila skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Evald Ryghs plass	1 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏃 Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min	🚶
🏃 SATS Ila	8 min	🚶

Boligmasse



■ 97% blokk
■ 3% annet

«Fint og sentralt»

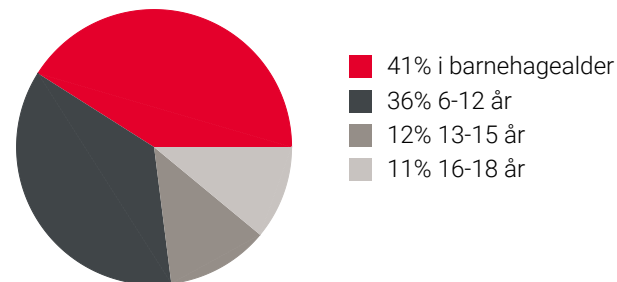
Sitat fra en lokalkjent



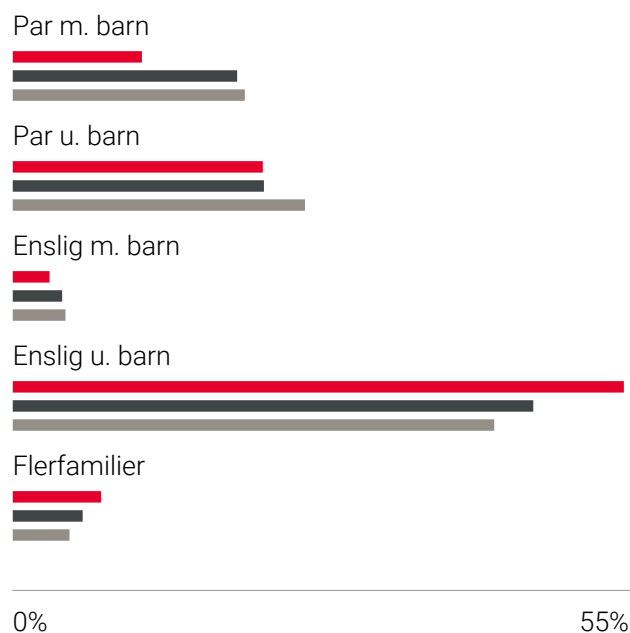
Varer/Tjenester

📦 Kiellands Hus	5 min	🚶
🏪 Apotek Kiellands Hus	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



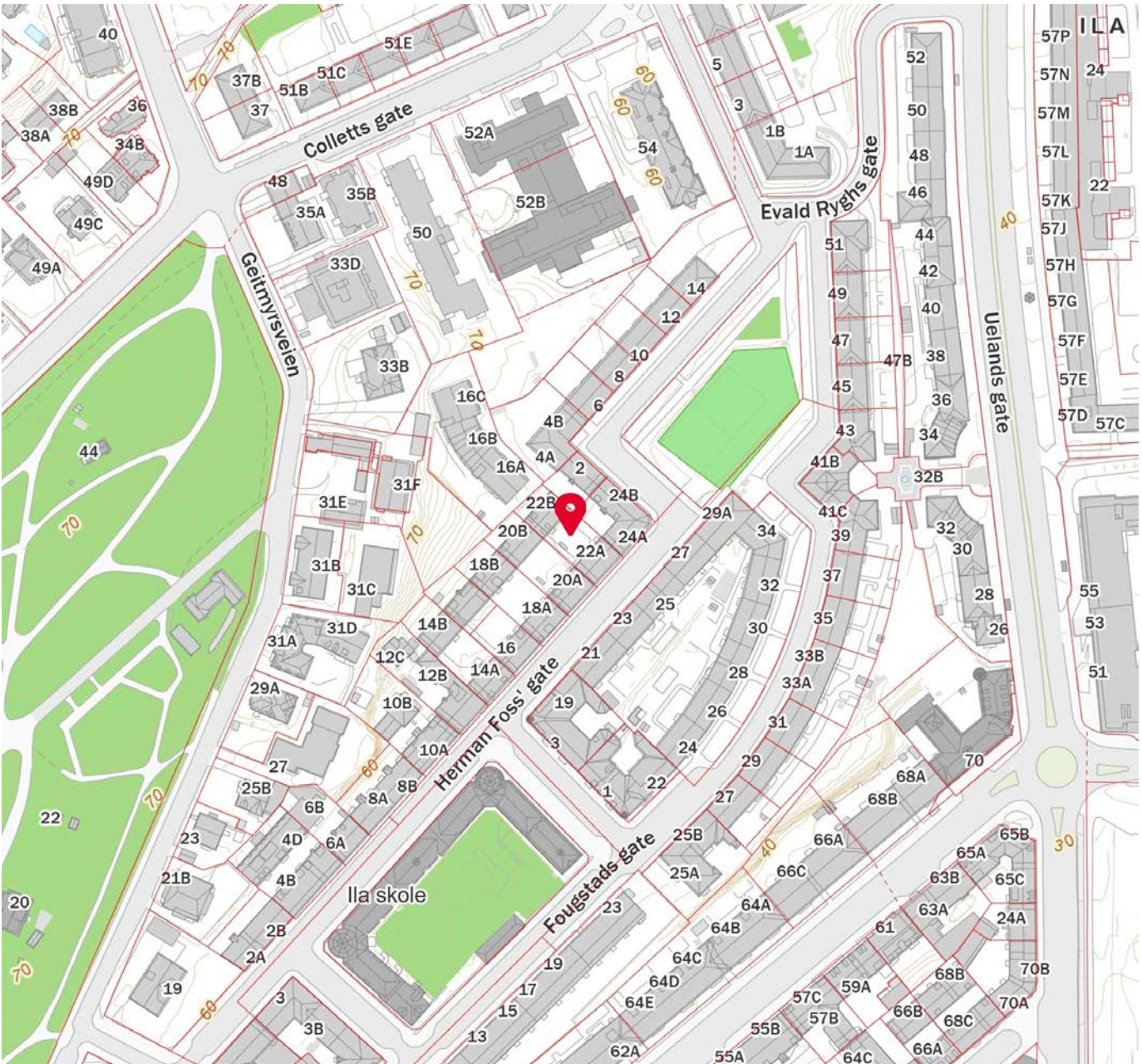
Familiesammensetning



■ Ila/St. Hanshaugen vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Herman Foss' gate 22A
0171 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stein Christian Dykesteen

Oppdragsnummer:

Telefon: 489 92 003
E-post: stein.christian.dykesteen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre