

notar



St. Hanshaugen

Herman Foss' gate 20A

Leilighet | BRA-i/BRA Total 59/64 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 6 471 090,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



Lys og sjarmerende 3-roms | Høy takhøyde |
Rosett og stukkatur | Peis | Populær adresse
på St. Hanshaugen

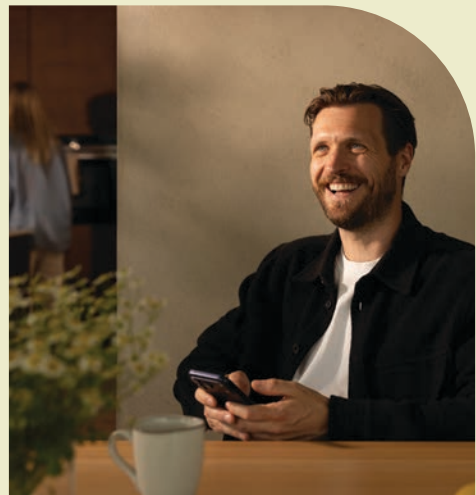
Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Plantegning	8
Bilder	11
Ditt nye nabolag	21
Om eiendommen	23
Vedlegg	34
Budskjema	121

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO
Prisantydning	Kr 6 300 000,-
Omkostninger	Kr 171 090,-
Totalpris	Kr 6 471 090,-
Fellesutgifter	Kr 4 372,-
BRA-i/BRA Total	59/64 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1899
Soverom	2
Etasje	1

Din megler



Martin Trykstad

Eiendomsmegler

martin.t@notar.no
479 06 304

For meg handler eiendomsmegling først og fremst om mennesker, tillit og gode relasjoner. Et boligsalg er en stor og viktig prosess, og jeg er opptatt av at kundene mine skal føle seg trygge og godt ivaretatt hele veien. Jeg er rolig, lyttende og tilgjengelig, og tar meg tid til å forstå både behov, ønsker og forventninger.

Med mange og gode erfaringer i eiendomsbransjen har jeg opparbeidet meg god forståelse for markedet og hva som skal til for å skape et godt salg. Jeg tror på tett oppfølging, tydelig kommunikasjon og ærlige råd - både før, under og etter salgsprosessen.

Jeg er opptatt av å se hver bolig og hver kunde individuelt, og tilpasser alltid prosessen deretter. For meg er det viktig å være grundig, engasjert og til stede, samtidig som jeg jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat.

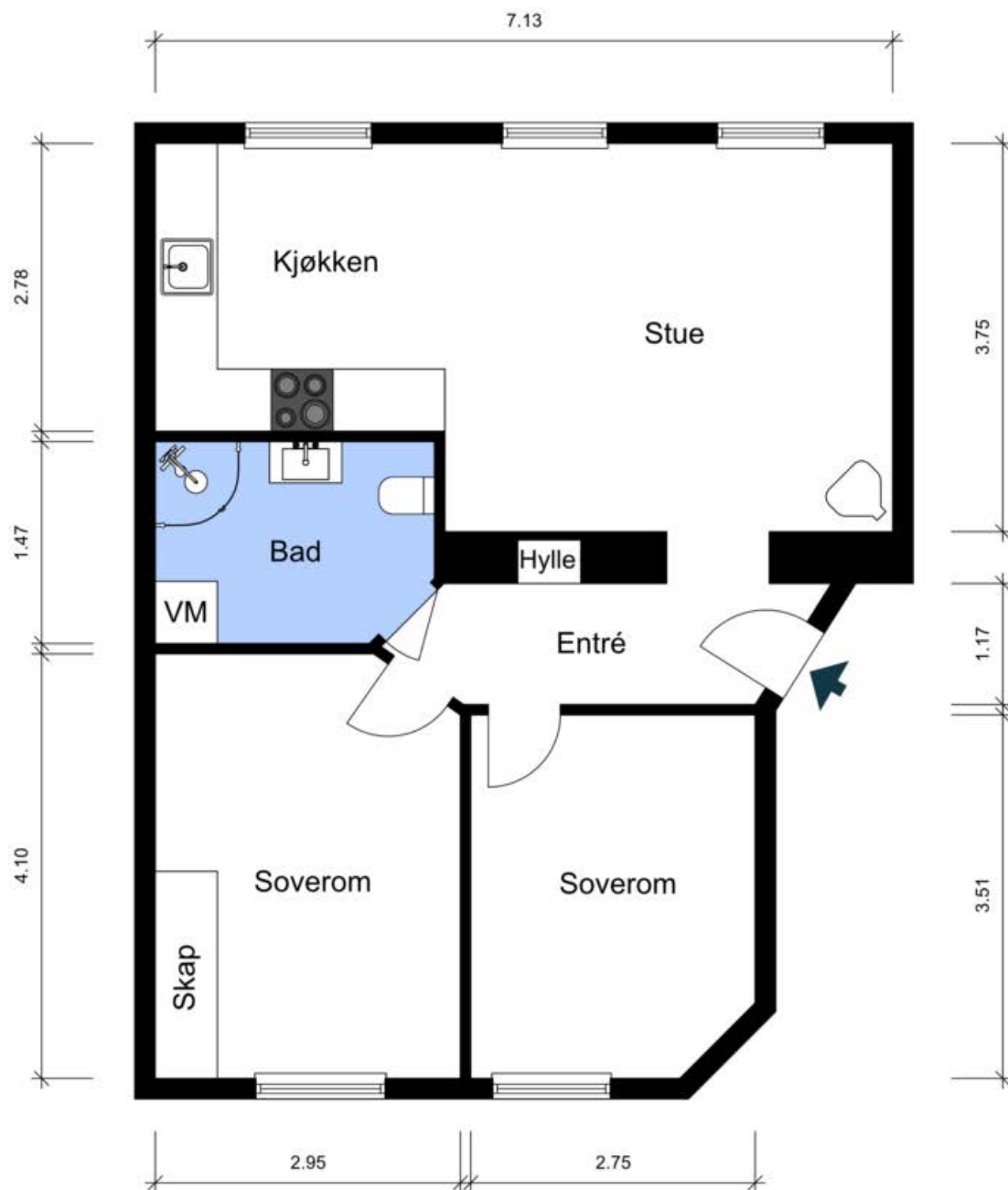
Målet mitt er at du som kunde skal sitte igjen med en trygg og god opplevelse, der du ønsker å anbefale meg videre til venner og familie. Og samtidig føle at du har hatt en megler som virkelig har vært der for deg fra start til slutt.



Herman Foss' gate 20A

Plantegning





Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

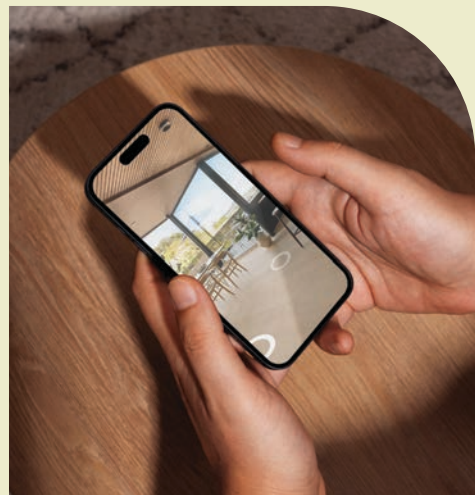
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



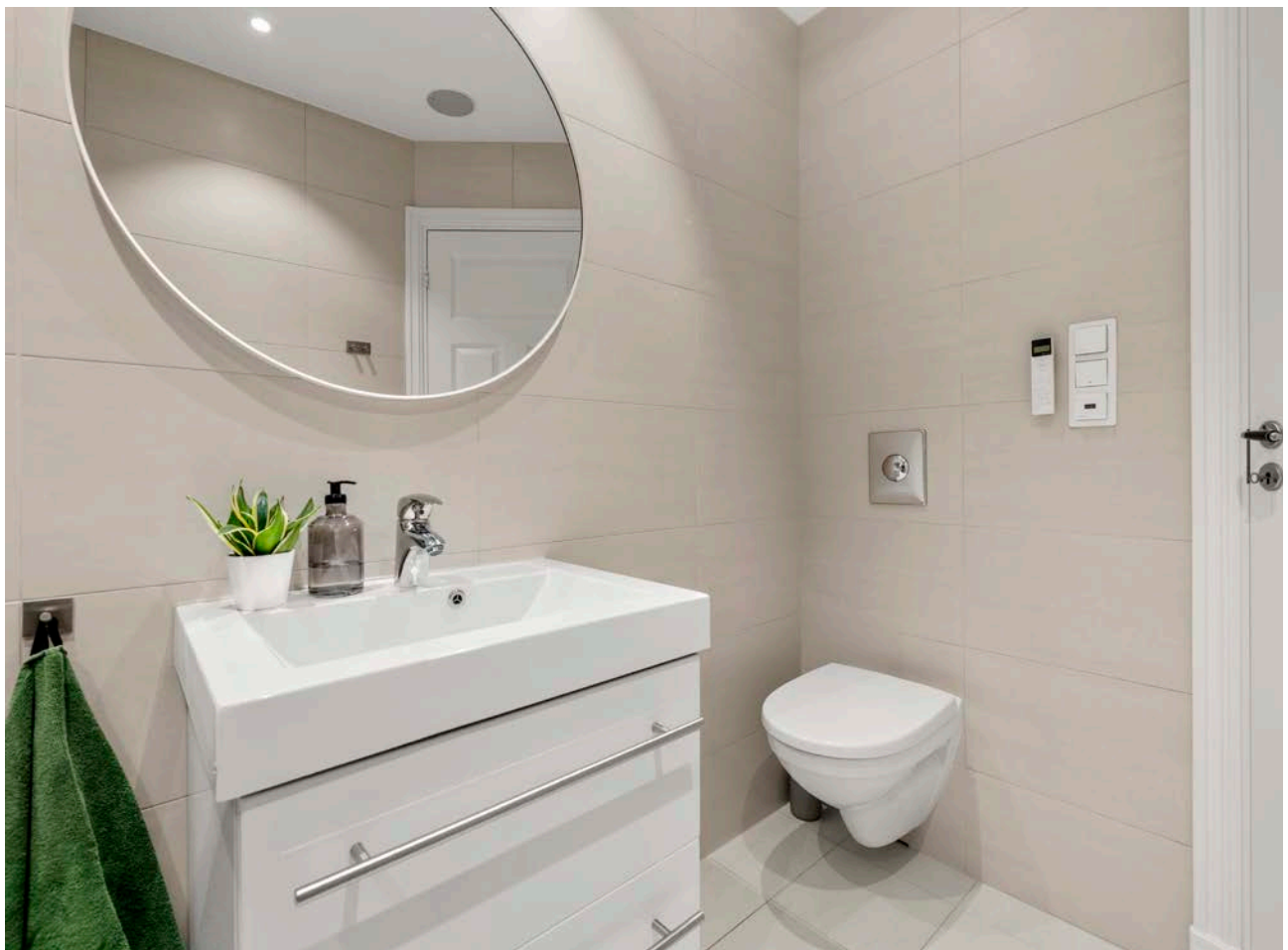


















Velkommen til Herman Foss' gate 20A

Tiltalende 3-roms selveier på St. Hanshaugen. Leiligheten ble pusset opp i 2015, inkludert bad, kjøkken og overflater, og fremstår i dag som moderne og innbydende med klassiske detaljer som rosett og stukkatur.

Kort fortalt

- Attraktiv beliggenhet i en av områdets mest populære gater
- Oppusset i 2015 og holder en gjennomgående god standard
- Høy 1. etasje, ca. 2,60 m over bakkenivå
- Peis
- Rolig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk
- To romslige soverom vendt mot stille bakgård
- Pent og innbydende bad
- Raus takhøyde på ca. 2,96 m
- Bod på ca. 5 m²
- God planløsning
- Sentralt med kort gangavstand til blant annet Majorstuen, Alexander Kiellands plass og Grünerløkka

Velkommen til en hyggelig visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Etterspurt beliggenhet på St.Hanshaugen, like ved parken. Adressen er populær da man bor rolig til, med kort vei til delikatessetilbud, kaféer og servicetilbud. Bredt kollektivtilbud rett i nærheten. Nærområdet preges av praktfull gårdsbebyggelse og grønne lunger.

St.Hanshaugen park er kanskje hjertet i bydelen. På toppen har du utsikt mot byen og fjorden. Om sommeren kan du nyte uteservering her. Ta-med-mat kan nytes på plenen og er et yndet samlingssted om sommeren. Dersom man ønsker høyere puls, er det tuftepark og fine løyper å løpe eller gå langs.

Dagligvarehandelen er lettvin, da du har bl.a. Joker, Coop Mega og Rema 1000 få minutter unna. Kiwi og Haugen Torg er også innen kort gangavstand. Delikatesseforretningen Gutta på Haugen har spennende utvalg i friske grønnsaker, frukt, snittblomster og eksklusiv sjokolade. Det er flere populære kaféer i området; Java, Pascal, Hernandez Oslo, Kaffebrønneriet og Åpent Bakeri Tranen. Gapet, Rouleur og Nektar vinbar er steder for god vin og intim stemning. Apropos vin, så er Territoriet på Grünerløkka en tjueminutters rusletur unna. Området har også mange populære restauranter i nærområdet: Grotto, Little Wolf og Rodeo.

På St.Hanshaugen har du kort avstand til Bislet, Majorstua, Alexander Kiellands plass og enkel adkomst til sentrum. Busstopp finner du i Waldemar Thranes gate for rute 21 og 33, og på Alexander Kiellands Plass for rute 34, 54 og 55, og rute 37 på St. Hanshaugen. På trikkeholdeplassen på Bislett trafikkerer linje 17 og 18. Det tar ca. 13 minutter å gå til bussholdeplassen på Ring 2, der 28 bussen går.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Herman Foss' gate 20A

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO

Oppdragsnummer

17-0107/26

Selger

Oda Skoglund
Duy Thomas Do

Matrikkel

Gårdsnummer 219, bruksnummer 119, seksjonsnummer 1, ideell andel 1/1.

i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 med orgnr.: 915272673 i Oslo kommune.

Eieform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Energiklasse

G

Info energiklasse

Rød

Strømforbruk

Strømforbruket i 2025 er oppgitt av selger:
11 556 kWh

Det fremgår også at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk, og at den ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk.

Tomt

Eiet tomt på 698 kvm.

Beskrivelse av tomt

Pen felleshage med plen, beplantning og diverse prydbusker. Felles sittegruppe og grill. Sykkelparkering.

Sameiebrøk

59/1101

Takst

Tilstandsrapport datert 24.09.2026. utført av Leif Patrick

Olstad.
Byggeår
1899

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter fra 1899. Bygningen har grunnmur og yttervegger i murverk, med utvendig pussede og malte overflater. Taket er utført som saltak og tekket med takstein. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: • Normal slitasje. Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Tiltak: Vinduene vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting. Dog har styret for et par år siden sett på å bytte ut vinduene som nødvendig, og vil ikke gi noe verdi til leilighetene.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: • Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Tiltak: Tiltak vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: • Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Elektrisk anlegg:

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar

1999. Anlegget er installert eller sist totalt rehabilitert i 2015.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært fuktproblem/kjellerlukt i sameiets kjellerarealer (høsten 2022), noe som ble håndtert med avfuktere og åpning av lufteluker i bodene etter råd fra fagperson. Tiltakene har fungert godt, og fukt/lukt oppleves ikke som et problem nå. Avfukterne står fortsatt i drift, men brukes periodevis for å spare strøm fremfor kontinuerlig

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

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært flassing av maling på fasaden ved inngangspartiet/ytterporten. Dette ble utbedret i 2025 gjennom sameiets vedlikehold av mur og maling av portrom A og B

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

Ja

Beskrivelse: Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune har fattet vedtak om pålegg om utbedring av vannledning til eiendommen, samt vedtak om tvangsmulkt kr 60 000 ved unnlatelse innen frist. Sameiets styre har tatt tak i saken og har hatt gravefirma inne for å lokalisere/utbedre lekkasjen

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2015:

- Elektrisk anlegg er fornyet med nye ledninger, sikringsskap, brytere og stikkontakter.
- Vannrør, utstyr og avløpsrør i leiligheten er skiftet, mens soilrør er av nyere dato og ikke skiftet.
- Badegulv er bygget opp på nytt med membran, og det er utført membranarbeider på vegger. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Arbeid er utført av Tak og Membran AS. Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig

tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

- Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.
- Gulvet er belagt med enstavs eikeparkett. Veggene og himlingene har malte plater. Videre er det utført sparkling og maling.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Vedlikehold med mur og maling av portrom A og B

2024:

- Tagging på fasade mot gate fjernet
- Fiberføring over eiendommen tillatt fra Herman Foss gate nr 22 til nr 18

2023:

- Tagging på fasade mot gate fjernet

2022:

- Tagging på fasade mot gate fjernet og malt over

2021:

- Piper sjekket av Renovar, fuktskader i pipene avkreftet og forebyggende arbeid utført

2019:

- Utbedring av elektrisk anlegg, samt reklamasjon på brannsentral oppgang B
- Utskiftning av utvendig vannkran, samt kraner og rør i forbindelse med dette

2018:

- Utført arbeidet for å sikre at vannrør gjennom fellesareal opp til loftsleilighet i oppgang A ikke fryser
- Utført rørfornyning av uttrekksledning for spillvann
- Arbeider på elektrisk anlegg, opprydding av gammelt anlegg
- Utbedring av skader på piper

2017:

- Kontroll og sikring av felles el-anlegg
- Utskiftning av ventilasjonsvifte
- Frostsikre vannrør som føres gjennom fellesareal opp til loftsleilighet

2016:

- Brannsikring av portrom ved tildekking med nye gipsplater og bruk av brannsikker maling
- Rehabilitering av oppgang i form av sparkling og maling av vegger og gulv
- Rehabilitering av trappeboder i form av maling og flisslegging av gulv
- Utbygging av nytt overbygg for søppelcontainere

2015:

- Utbygging av boder og brannsikring av kjeller i begge oppgangene
- Installasjon av nytt calling-anlegg med videooverføring
- Montering av ny smijernsport
- Montering av nye postkasser
- Installasjon av sentralt brannvarslingssystem i samtlige seksjoner og fellesarealer
- Nye brannsikre dører til trappebodene og kjeller
- Dørpumper inn til alle seksjoner
- Utbygging av nødutgang over takterrasse til nabogård.
- Rehabilitering av rasfarlige piper i form av pussing og nytt blikk
- Utskifting av innfesting takplater grunnet lekkasje
- Utbedring av dårlig fall i takrennene
- Utbedring av taksikring, dvs. delvis nye snøstoppere og netting på eksisterende snøstoppere
- Nytt blikk rundt soilrør
- Ny takluke

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til byggeområde for boliger, spesialområde - bevaring (kontor, atelier, galleri, verksted, lager, hotel), vei, tomt for off.bygning, park, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er: KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser- Vedtaksdato: 22.04.2009

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er: S-2255 Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.08.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn og reguleringsplan S-171GO - Reguleringsplan for Nordre bydel I. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030- Smart, trygg

og grønn).

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no. Boligen er kommunalt listeført som enkeltminne bygning.

Pågående byggesaker i området:

202603714 - Hermann Foss' gate 8 - tilbakeføring til to boenheter - Siste dok. 01.04.2026
 202506041 - Herman Foss' gate 12 B - mulig ulovlig bruk av næringsseksjon - Siste dok. 21.10.2025
 202507375 - Herman Foss' gate 16 B - oppføring av 3 balkonger - Siste dok. 10.02.2026
 202511111 - Geitmyrsveien 31 C - forhåndskonferanse - Tilbygg - Siste dok. 02.02.2026
 202521978 - Geitmyrsveien 31 C - endring av bygg - utvendig - Påbygg - Siste dok. 02.02.2026
 202508887 - Fougstads gate 24 - 34 og Herman Foss' gate 21 - 27 - Oppføring av balkonger - Siste dok. 23.02.2026

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisitet, Ved.

Det er mursteinspipe og vedovn.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har internettavtale med GlobalConnect.

Parkeringsforhold

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt, på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. For beboerparkering se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig

avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for «2 Vaaningshus» i Herman Foss' gate, datert 09.11.1892.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad og w.c. på Herman Foss' gate 20, datert 18.01.1961.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring på Herman Foss' gate 20 A, datert 29.10.2015.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring på Herman Foss' gate 20 A, datert 29.10.2015.

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging på Herman Foss' gate 20 B, datert 08.12.2015.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av baderom på Herman Foss' gate 20 B, datert 06.10.2016.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring på Herman Foss' gate 20 B, datert 19.10.2016.

Byggetegninger samsvarer ikke med dagens bruk av leiligheten. Fra de originale byggetegninger så har soverom og kjøkken byttet plass. Dette ikke er en søknadspliktig endring, og slik er det i de andre leilighetene i sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1892.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold

1. etasje:

BRA-i 59 kvm: Entré / gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Stue:

Stue med god plass til både sofa, spisebord og TV-møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet har originale tregulv, rosett og stukkatur i taket, samt vedovn som gir lun og god varme på kalde vinterdager.

Kjøkken:

Flott kjøkken fra Epoq, satt inn i 2015 med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert induksjonsstopp og stekeovn, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Benkeplaten er pusset og oljet for et par år siden. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:

Flott bad fra 2015 med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene er flislagte, og himlingen er malt.

Soverom:

Leiligheten har totalt to soverom, der begge vender ut mot gårdsplassen til sameiet - skjermet fra gaten. Soverommene har begge god størrelse der det er god plass til seng med tilhørende møblement og garderobeskap.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Dette følger IKKE med:

- Oppheng til TV (the frame) og selve TVen
- 3x montana wire hyller som er montert på vegg i stuen
- Fogia Bond hyllesystem som henger i stuen
- Phillips Hue Bridge, lyspærer, og brytere
- Google Nest Wifi Router
- Tørketrommel og vaskemaskin
- Alle vegglamper

Dette følger med:

- 2x rullegardiner i stuen

- Rullegardin på hvert av soverommene (disse er ikke montert nå da vi kun bruker gardiner)
- Gardinstenger
- 4x veggmonterte IKEA Trones skohyller i gang
- 4x taklamper (aka alle taklamper)

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entré / gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Pen fellestase med plen, beplantning og diverse prydbusker.

Felles sittegruppe og grill.

Sykkelparkering.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av de stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 6 300 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2025 er på inntil 4,9 millioner kroner og reduksjonsfaktoren er 30%. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten. Byrådet i Oslo har foreslått å fjerne all eiendomsskatt på vanlig bolig og fritidsbolig fra og med 2027-budsjettet.

Felleskostnader

Kr. 4 372,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Generelle felleskostnader: 3.924

Bredbånd: 448kr

Totalt: 4 372

De de generelle felleskostnadene er det inkludert kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, snømåking, strøm på fellesarealer, forretningsførsel og en delt disposisjonsrett til bod i trappegangen.

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 817 500,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 7 270 000,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 6 300 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 157 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 171 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 471 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

301/219/119/1:

17.08.1959 - Dokumentnr: 513135 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1959 - Dokumentnr: 513136 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1985 - Dokumentnr: 20299 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Tinglysingsgjenparten er arkivert med

dokumentnummer 30299/1985 i panteboksarkivet.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1986 - Dokumentnr: 65300 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:119

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Erklæringen etablerer en gjensidig, vederlagsfri rett til brannutgang gjennom en branndør mellom loftsetasjene i Herman Foss' gate 18 og Herman Foss' gate 20. Det fremgår at eierne av nr. 18 kan oppføre branndøren, at nr. 18 i utgangspunktet bekoster denne, og at eier av nr. 20 skal refundere halvparten av monteringskostnaden dersom loftet i nr. 20 senere

bygges ut til leilighet. Avtalen kan ikke avløses uten samtykke fra Oslo Bygningsvesen.

23.02.2015 - Dokumentnr: 161503 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/1101

Reseksjonering

Del av fellesareal på loft innlemmes i seksjon 17 og 18

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

89476868

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Herman Foss gate. Sameiet omfatter eiendommen Herman Foss' gate 20 A og B med Gnr 219, Bnr 119 i Oslo kommune. Sameiet består av 18 boligseksjoner.

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

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS.

Styret kan kontaktes på
hermanfossgate20@gmail.com

Nøkler til port og inngangsdør bestilles hos styret. Nøkkel til kjeller og trappeboder må seksjonseier bestille selv. Styret kan endre tablået for ringeklokkene ved inngangsdørene og programmere om tablået ved porten. Skilt til postkasse må seksjonseierne selv bestille.

Styret har per dags dato ingen avtale om vaktmestertjenester, og har heller ingen planer om å få dette i nærmeste fremtid. Rydding, plenklipping og snømåking er oppgaver som gjøres på seksjonseierens eget initiativ.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Sameiet hadde et årsresultat i 2025 på 166 009kr.

Forretningsfører

OBF

Dyrehold

Ifølge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter det kan være verdt å merke seg:

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.
- Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

Husordensregler det kan være verdt å merke seg:

- Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.
- Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.
- Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges over balkongens rekkverk.
- Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etasje. Det er imidlertid tillatt å grille med gass- og elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Engangsgriller må ikke settes direkte på gresset, da dette svir gresset og fører til permanente sorte flekker.
- Sykler, kjelker, ski, barnevogner, o.l. må, på grunn av brannsikkerhetsmessige årsaker ikke settes på uvedkommende steder, som f.eks. i trappeoppgangene eller i korridorene. Sykler skal plasseres på angitte områder for sykkelparkering. Styret kan, uten varsling, fjerne gjenstander som er hensatt i sameiets fellesarealer, herunder bilder på vegg, sko i trappeoppganger, mv. Eventuelle kostnader vedrørende dette vil bekostes eier av gjenstandene.
- Melding om utleie må på forhånd sendes forretningsføreren eller styret i sameiet, slik at styret og forretningsfører til en hver tid kan få kunnskap om hvem som bor i de ulike leiligheter.
- Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.
- Markiser skal ha godkjent farge og mønster.
- Flaggstenger, skilt, o.l. kan bare settes opp etter

tillatelse fra styret.

- Synlige parabolantennene er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan organisere og invitere til dugnader ved behov.

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

02.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler

Martin Trykstad, Eiendomsmegler

Epost: martin.t@notar.no

Meglers Vederlag

Prosentprovisjon med 0.90% av kjøpesum (inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr. 17 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 990,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl.

§ 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meidler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

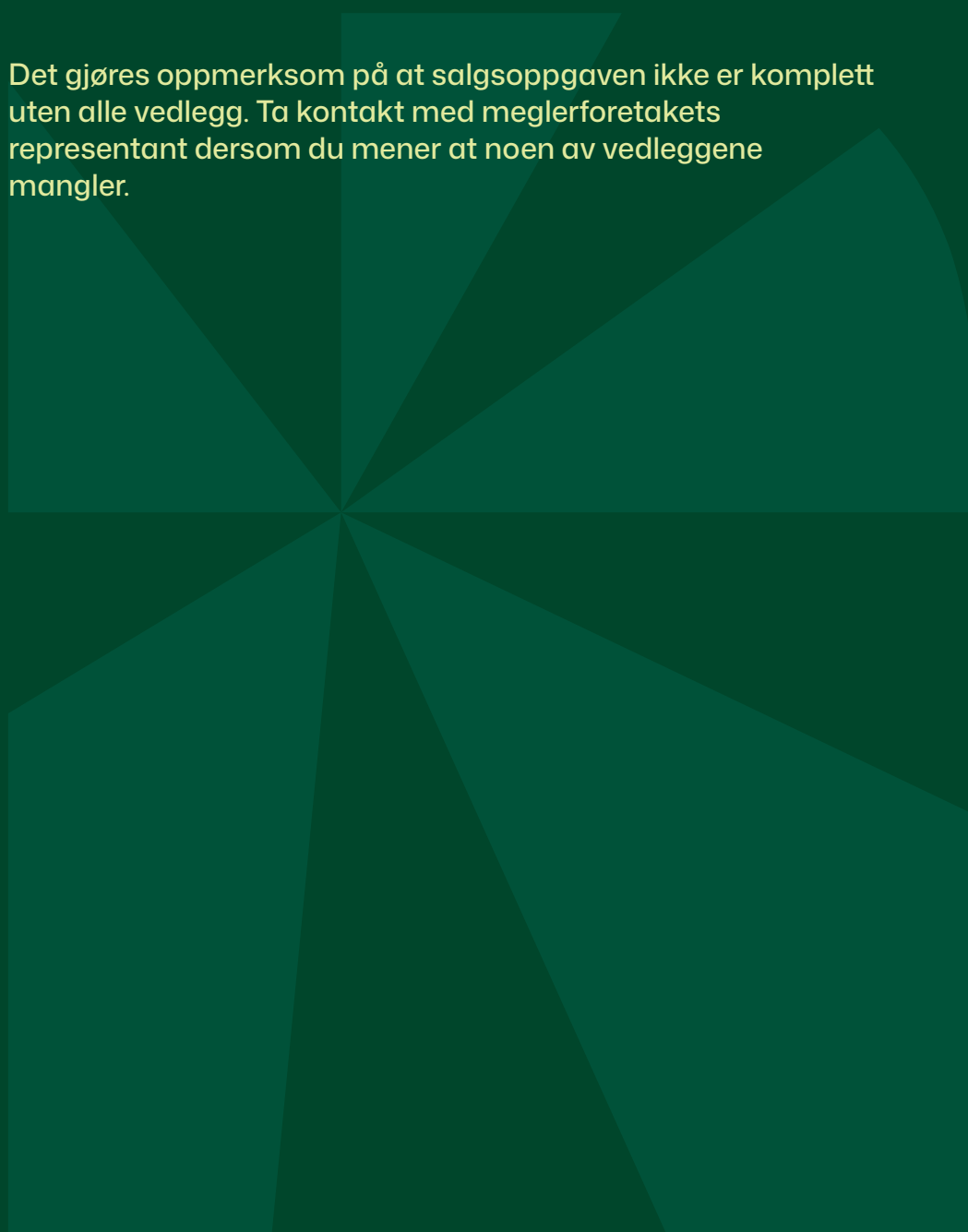
4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Herman Foss' gate 20A

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Herman Foss' gate 20A , 0171 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 219, bnr. 119, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 24.09.2026

Rapportdato: 01.10.2026

Oppdragsnr.: 21004-1811

Eiendomsverdi ref nr: RG1968

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad
Uavhengig Takstingeniør
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132



Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Herman Foss' gate 20A , 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Beskrivelse av eiendommen

Ellers er bygget jevnlig vedlikeholdt med en normal standard sett ut ifra alder/konstruksjon - Se beskrivelse under konstruksjoner for mer informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur og yttervegger i murverk, med utvendig pussede og malte overflater. Taket er utført som saltak og tekkt med takstein.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med 1-stavs parkett. Vegger og himlinger har pussede og malte overflater. Himlingene i stue/kjøkken og ett soverom er originale og utført med stukkatur og rosett.

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Det er mursteinspipe og vedovn.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Sluk er av plast.

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

Våtrommet har avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq-kjøkkeninnredning som har glatte fronter og benkeplate i heltre. Benkeplate er pusset og oljet for ett par år siden. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør i leiligheten er av PP-plastrør.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon, samt oppdriftsventil for ett soverom.

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Anlegget er installert eller sist totalt rehabilitert i 2015.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

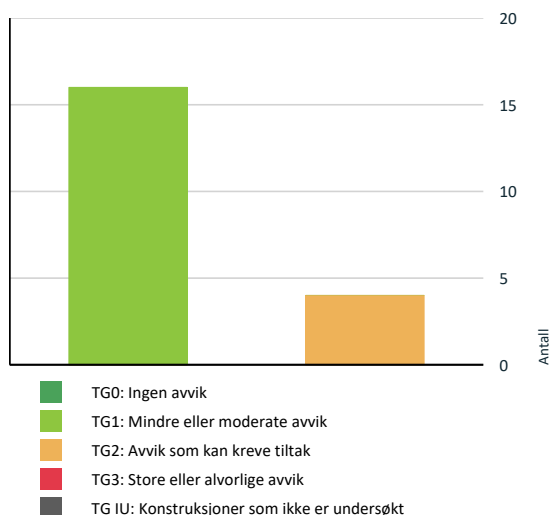
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til tasktmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingenør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Det er utført omfattende oppgradering av leiligheten. Elektrisk anlegg er fornyet med nye ledninger, sikringsskap, brytere og stikkontakter. Vannrør, utstyr og avløpsrør i leiligheten er skiftet, mens soilrør er av nyere dato og ikke skiftet. Badegulv er bygget opp på nytt med membran, og det er utført membranarbeider på vegger. Videre er det utført sparkling og maling samt oppgradering av porttelefonssystem med video.
------	---------------	--

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur og yttervegger i murverk, med utvendig pussede og malte overflater. Taket er utført som saltak og tekkt med takstein.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Normal slitasje. Noe eldre vinduer som har noe begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagen vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og tilstand på bygningsdelen. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene vurderes å kunne fungere videre, men redusert levetid og isolasjonsevne må påregnes. Det bør forventes økte vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med 1-stavs parkett.

Det er registrert noe knirk i gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har pussede og malte overflater. Himlingene i stue/kjøkken og ett soverom er originale og utført med stukkatur og rosett.

Det er registrert en takhøyde på 2,96m i stue/kjøkken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Det er registrert 20-30mm høydeforskjell gjennom stue/kjøkken. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Dette er vanlig i eldre bygårder, og skyldes ofte naturlige bevegelser og krymping i konstruksjonen over tid. Tiltak vurderes normalt ikke som nødvendig med mindre det oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Arbeid er utført av Tak og Membran AS. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Sluk er av plast.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da de tilliggende konstruksjonene består av mur/betong og kjøkkeninstallasjoner, noe som vanskeliggjør hulltaking. Det er derfor ikke utført fysiske undersøkelser i form av hulltaking i disse områdene.

Det er derimot foretatt fukstsøk med Protimeter MMS2 på overflater i dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

Herman Foss' gate 20A , 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq-kjøkkeninnredning som har glatte fronter og benkeplate i heltre. Benkeplate er pusset og oljet for ett par år siden. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør i leiligheten er av PP-plastrør.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon, samt oppdriftsventil for ett soverom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank i kjeller.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

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

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er installert eller sist totalt rehabilitert i 2015.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

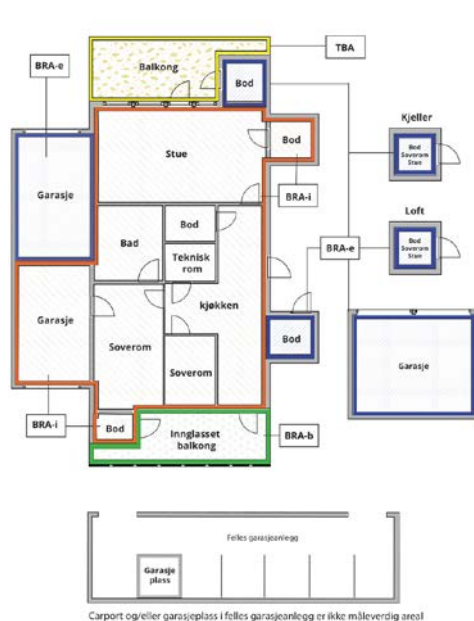
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Herman Foss' gate 20A , 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlassett balkong (BRA-b)		
1 etasje	59			59	
Kjeller		5		5	
SUM	59	5			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlassett balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré / gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til taskmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Herman Foss' gate 20A , 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	119		1	698 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Herman Foss' gate 20A							
Hjemmelshaver							
Do Duy Thomas, Skoglund Oda							
Eierandel							
59 / 1101							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggenhet på St.Hanshaugen, like ved parken. Adressen er populær da man bor rolig til, med kort vei til delikatessetilbud, kaféer og servicetilbud. Bredt kollektivtilbud rett i nærheten. Nærområdet preges av praktfull gårdsbebyggelse og grønne området.

På St.Hanshaugen har du kort avstand til Bislet, Majorstua, Alexander Kiellands plass og enkel adkomst til sentrum. Busstopp finner du i Waldemar Thranes gate for rute 21 og 33, og på Alexander Kiellands Plass for rute 34, 54 og 55. På trikkeholdeplassen på Bislett trafikkerer linje 17 og 18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Pen felleshage med plen, beplantning og diverse prydbusker. Felles sittegruppe og grill. Sykkelparkering.

Herman Foss' gate 20A , 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Herman Foss' gate 20A , 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 119
0301 OSLO

Fjellhus Takst og Rådgivning AS
Årvollskogen 30
1529 MOSS



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0107/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Duy Thomas Do	Oda Skoglund
Gateadresse	
Herman Foss' gate 20A	
Poststed	Postnr
OSLO	0171
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89476868

Document reference: 17-0107/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: DTD, OS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det har tidligere vært fuktproblem/kjellerlukt i sameiets kjellerarealer (høsten 2022), noe som ble håndtert med avfuktere og åpning av luftluker i bodene etter råd fra fagperson. Tiltakene har fungert godt, og fukt/lukt oppleves ikke som et problem nå. Avfukterne står fortsatt i drift, men brukes periodevis for å spare strøm fremfor kontinuerlig
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Det har tidligere vært flassing av maling på fasaden ved inngangspartiet/ytterporten. Dette ble utbedret i 2025 gjennom sameiets vedlikehold av mur og maling av portrom A og B
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0107/26

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune har fattet vedtak om pålegg om utbedring av vannledning til eiendommen, samt vedtak om tvangsmulkt kr 60 000 ved unnlatelse innen frist. Sameiets styre har tatt tak i saken og har hatt gravefirma inne for å lokalisere/utbedre lekkasjen

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0107/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0107/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Duy Thomas Do	a9787d75e5d1024cd0b3 eb910b6175d19102bf68	23.09.2026 16:39:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Skoglund	a21a2bd2eba5586630455 954cef8497c9d36a3fe	23.09.2026 16:41:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0107/26

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

Nabolagsprofil

Herman Foss' gate 20A - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

 Evald Ryghs gate	4 min 
Linje 34, 54	0.4 km
 Birkelunden	14 min 
Linje 11, 12, 18	1.2 km
 Nationaltheatret stasjon	23 min 
Totalt 10 ulike linjer	2 km
 Nationaltheatret	23 min 
Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 km
 Oslo S	8 min 
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	3 min 
575 elever, 28 klasser	0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	14 min 
341 elever, 18 klasser	1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	14 min 
494 elever, 24 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)	17 min 
408 elever, 30 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	19 min 
416 elever, 25 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	12 min 
600 elever, 20 klasser	0.9 km
Oslo katedralskole	11 min 
560 elever, 21 klasser	1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

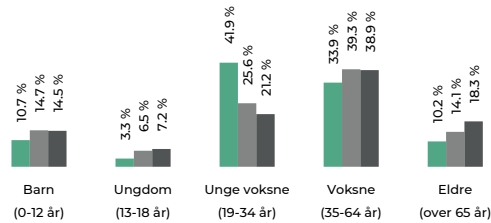
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 63/100

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

Gladengveien barnehage	4 min 
Den Jødiske barnehage (0-5 år)	5 min 
34 barn	0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	8 min 
58 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Diriksgate	4 min 
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Rema 1000 Ila	5 min 
Post i butikk, PostNord	0.4 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Buss
- 2. Gående
- 3. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

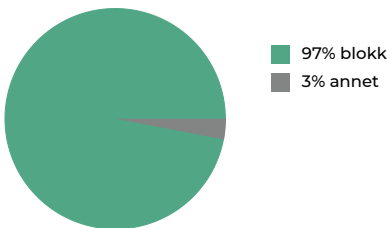
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏫 Ila skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
🏠 Evald Ryghs plass	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏊 Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min 🚶
🏊 SATS Ila	9 min 🚶

Boligmasse



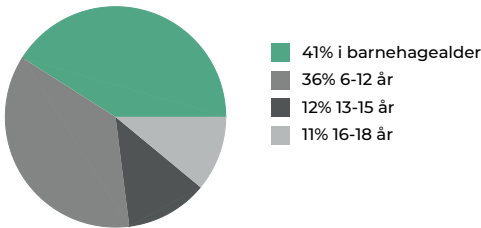
«Fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

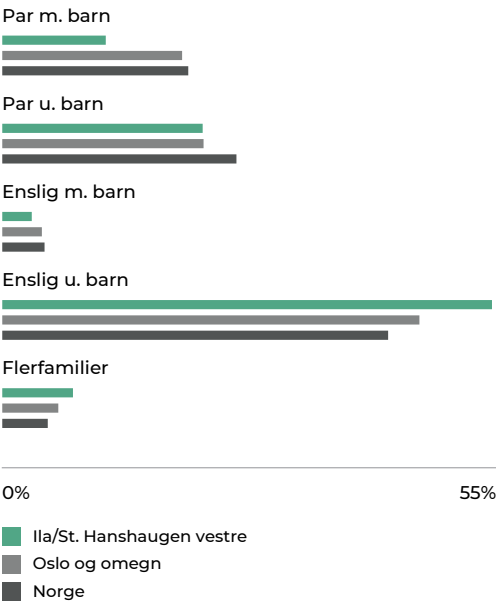
Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter	5 min 🚶
📍 Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

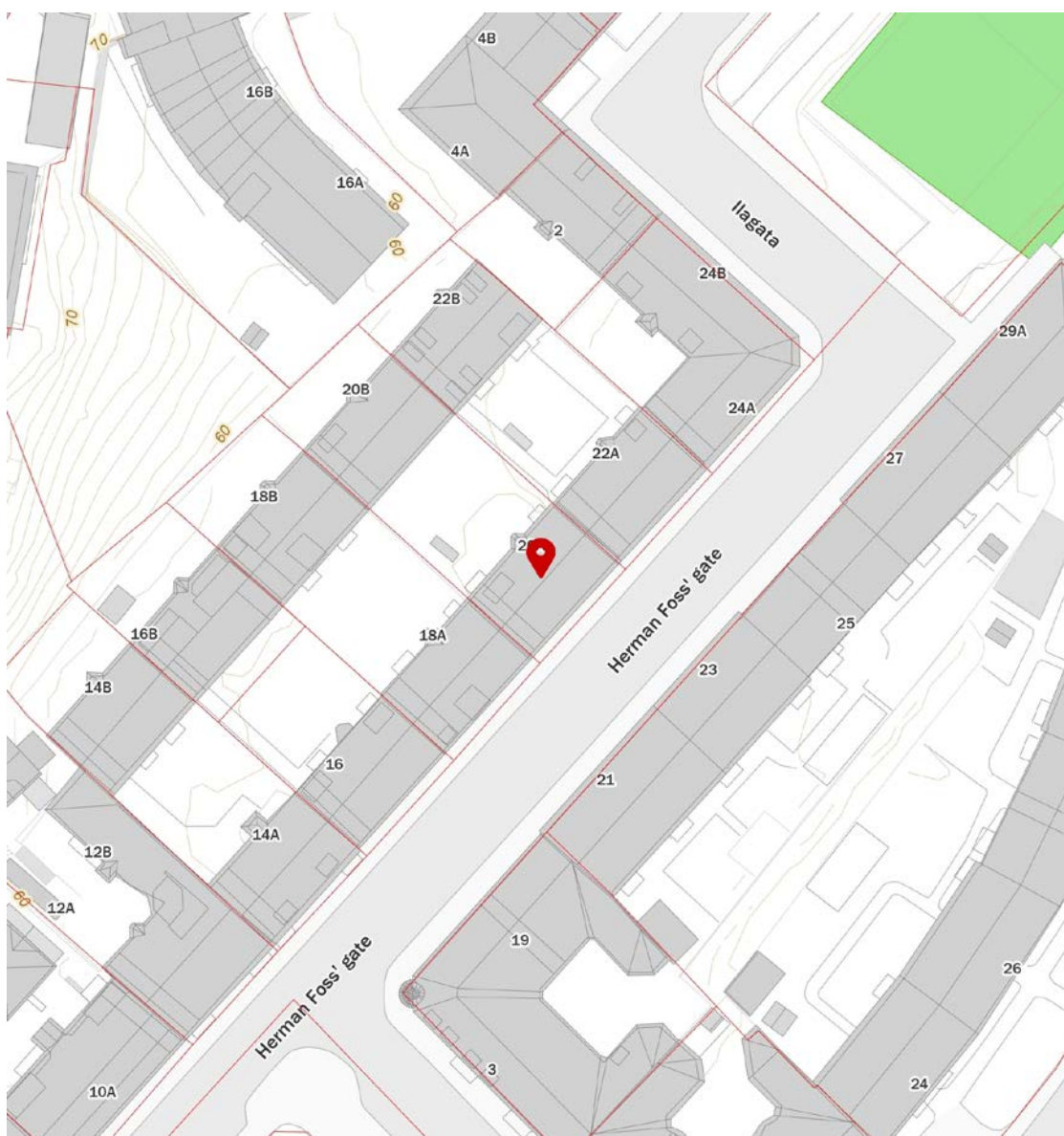
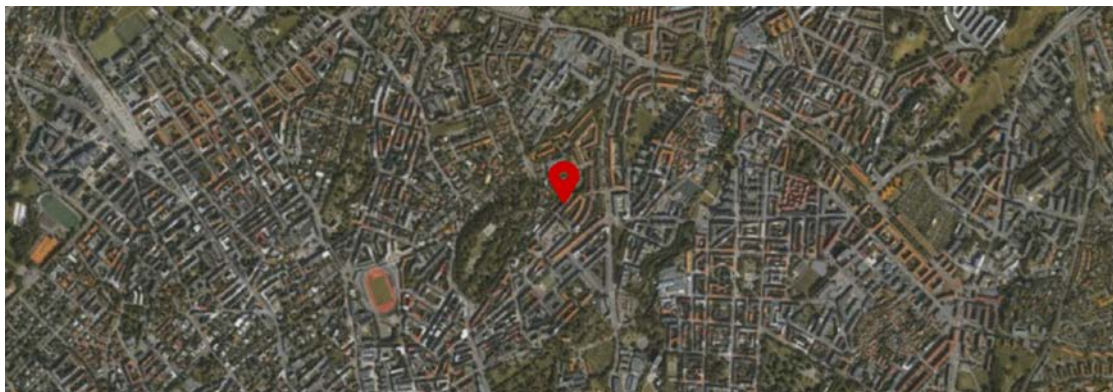


Familiesammensetning



Sivilstand

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



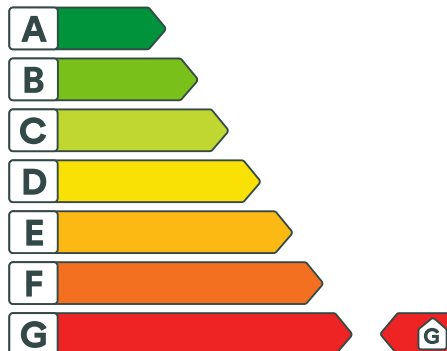
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Energiattest



Adresse Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO	
Dato for energimerking 24.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359327
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80539444
Gårdsnummer 219	Bruksnummer 119
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1898	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 59,0 m²	Oppvarmet bruksareal 59,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstien
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
506,15



Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO

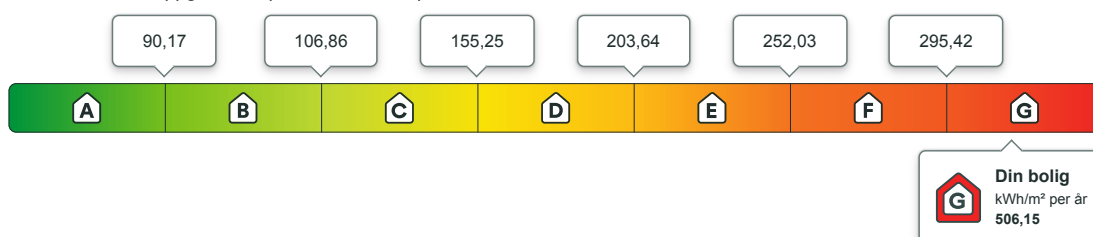


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
31 917,73

kWh/m² per år
506,15

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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 13: 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. Kjøl- 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 varmeelementer 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utført: 14.09.26 Side 1 av 2



Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20	Vår ref.:	704/1	Fødselsdato eier:	10.01.1997
HERMAN FOSS' GATE 20 A	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	27.12.1996
0171 OSLO	Eiere:	Oda Skoglund, Thomas Do		
Organisasjonsnr: 915 272 673	Seksjonsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 372

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 924
	Tillegg bredbånd	448

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppb.: 2 684
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppb.: 47 765

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Olav Birkenhagen
 Adresse: HERMAN FOSS' GATE 20 B
 Postnr/-sted: 0171 OSLO
 E-post: hermanfossgate20@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.09.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	42 252	Gjeld:	2 684	Andre inntekter:	1 956
		Utgifter:	753		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 1		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1899
 Gårds/bruksnr: 219/119 - seksjon: 1
 Bygningstype: Bygård
 Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89476868
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:	VAKTMESTER OG RENHOLD Styret har per dags dato ingen avtale om vaktmestertjenester, og har heller ingen planer om å få dette i nærmeste fremtid. Rydding, plenklipping og snømaking er oppgaver som gjøres på seksjonseierens eget initiativ. Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS.				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 14.09.26 Side 2 av 2



Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20	Vår ref.:	704/1	Fødselsdato eier:	10.01.1997
HERMAN FOSS' GATE 20 A	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	27.12.1996
0171 OSLO	Eiere:	Oda Skoglund, Thomas Do		
Organisasjonsnr: 915 272 673				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**VEDLIKEHOLD**

Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER OG SKILT

Nøkler til port og inngangsdør bestilles hos styret. Nøkkel til kjeller og trappeboder må seksjonseier bestille selv.

Styret kan endre tablået for ringeklokkene ved inngangsdørene og programmere om tablået ved porten. Skilt til postkasse må seksjonseierne selv bestille.

BREDBÅND OG KABEL-TV

Sameiet har avtale med GlobalConnect om bredbånd. Kostnad fordeles likt mellom seksjonseierne.

TV må bestilles av den enkelte beboer.

GlobalConnect kan nås på telefon 38 99 01 00.

KORTTIDSUTLEIE

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

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING

Lån 12136284086 er særfordelt uten IN-ordning.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET HERMAN FOSS GATE 20 A OG B

i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr. 31.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 12. mars 2015

1. Generelt

1.1. Bruk av leiligheten

1.1.1. Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

1.2. Støy

1.2.1. Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

1.2.2. Bruk av høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de ikke sjenerer naboileilighetene.

1.2.3. Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

1.3. Innvendig vedlikehold

1.3.1. Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, WC, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.4. Lekkasje og stoppekraner

1.4.1. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekran til vannet til leiligheten er.

1.5. Elektriske anlegg

1.5.1. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.6. Tørking, lufting, risting av tøy

1.6.1. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

1.6.2. Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges over balkongens rekkverk.

1.7. Grilling

1.7.1. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etasje. Det er imidlertid tillatt å grille med gass- og elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Engangsgriller må ikke settes direkte på gresset, da dette svir gresset og fører til permanente sorte flekker.

1.8. Røyking

1.8.1. Det skal vises hensyn ved røyking på balkonger og markterrasser, slik at dette er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere.

Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B

Vedtatt 12. mars 2015

2. Bruk av fellesarealer innvendig**2.1. Trappeoppganger og korridorer**

- 2.1.1. Sykler, kjelker, ski, barnevogner, o.l. må, på grunn av brannsikkerhetsmessige årsaker ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene. Sykler skal plasseres på angitte områder for sykkelparkering.

Styret kan, uten varslings, fjerne gjenstander som er hensatt i sameiets fellesarealer, herunder bilder på vegg, sko i trappeoppganger, mv. Eventuelle kostnader vedrørende dette vil bekostes eier av gjenstandene.

2.2. Kjellerganger, mv.

- 2.2.1. Kjellerganger og fellesareal skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

2.3. Søppelcontainere

- 2.3.1. Store ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses/brettes sammen.

- 2.3.2. Renovasjonsetatens anvisning for sortering av søppel skal overholdes.

2.4. Annet søppel

- 2.4.1. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

- 2.4.2. Uønsket reklame og post skal tas med opp i leiligheten, og ikke kastes på gulvet ved postkassene.

3. Utleie (utlån) av leiligheten**3.1. Melding**

- 3.1.1. Melding om utleie må på forhånd sendes forretningsføreren eller styret i sameiet, slik at styret og forretningsfører til en hver tid kan få kunnskap om hvem som bor i de ulike leiligheter.

3.2. Ansvar

- 3.2.1. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av beboere av leiligheten.

- 3.2.2. Seksjonseier plikter å ha navn på postkasser og ringeklokker. Eventuelle kostnader bekostes av seksjonseier. Post-it lapper e.l. er ikke tillatt.

4. Leiligheten utvendig**4.1. Ensartet fasade**

- 4.1.1. Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge

- 4.1.2. Markiser skal ha godkjent farge og mønster

- 4.1.3. Flaggstenger, skilt, o.l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret

- 4.1.4. Synlige parabolantenn er ikke tillatt.

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HERMAN FOSS GATE 20 A OG B

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.
Vedtatt på konstituerende årsmøte 12. mars 2015.
Revidert ved årsmøte 2. september 2015.

Sist revidert på årsmøtet 20.april 2026.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23/02/2015. Sameiet omfatter eiendommen Herman Foss' gate 20 A og B med Gnr 219, Bnr 119 i Oslo kommune.

Sameiet består av 18 boligseksjoner.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2.7 Seksjonseierens rett til å bruke trapperomsboder

Følgende seksjonseiere har midlertidig rett til å disponere trapperomsboder på de vilkår som fremgår av denne bestemmelse:

Oppgang 20 A:

Bod nr 1 disponeres av snr 1 og 2

Bod nr 2 disponeres av snr 3 og 4

Bod nr 3 disponeres av snr 5 og 6

Bod nr 4 disponeres av snr 7 og 8

Oppgang 20 B:

Bod nr 1 disponeres av snr 9 og 10

Bod nr 2 disponeres av snr 11 og 12

Bod nr 3 disponeres av snr 13 og 14

Bod nr 4 disponeres av snr 15 og 16

Boden benyttes som lagerbod. Elektrisk tilkopling av lys i boden skal ha forskriftskrav og vanlige anbefalinger følges. Elektrisk tilkopling ut over dette tillates ikke. Det kan unntaksvis avtales særskilt med styret om evt annen elektrisk, rør- eller slangetilkopling. Benyttelse av boden skal skje i tråd med forskriftskrav om forsvarlig bruk. Bodene kan ikke lagre bensin, propan eller andre lett antennelige væsker eller lignende. Bodene bør holdes låst.

Rettighetshaver har innvendig ansvars- og vedlikeholdsplikt av boden. Den skal holdes i alminnelig god stand. Styret har rett til tilgang for inspeksjon og evt vedlikehold av eiendommen som sådan. Rettighetshaver har både vedlikeholds- og utskiftingsplikt til døren inklusive evt lås inn til boden. Av hensyn til estetikk kan boddøren ikke skiftes uten styrets forutgående skriftlige godkjenning av type og utseende.

For den midlertidige retten betaler den enkelte rettighetshaver en årlig felleskostnad som f.o.m år 1 settes til kr 600 per seksjonseier som listet over for alminnelig bruk. Særskilt avtalt bruk som medfører økte strømudgifter og evt andre fysiske tilpasninger, avklares nærmere med styret om kostnadsberegning for påslag. Felleskostnaden for bod reguleres deretter i takt med felleskostnadene for øvrig i det etterfølgende.

3. Vedlikehold

3.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

3.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

3.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen

innboforsikring.

4. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

5. Særfordeling av fellesgjeld

Sameiet hadde ved stiftelsen en gjeld til selger av hele eiendommen på kr 860.000. Gjelden er konvertert til lån i bank. Fram til fellesgjelden er nedbetalt fordeles denne gjelden slik:

snr 1 (5/86)	snr 6 (5/86)	snr 11 (5/86)	snr 16 (5/86)
snr 2 (3/86)	snr 7 (5/86)	snr 12 (5/86)	snr 17 (5/86)
snr 3 (5/86)	snr 8 (5/86)	snr 13 (5/86)	snr 18 (5/86)
snr 4 (5/86)	snr 9 (5/86)	snr 14 (5/86)	
snr 5 (5/86)	snr 10 (3/86)	snr 15 (5/86)	

Alle andre kostnader og gjeld fordeles etter seksjonseierbrøken med mindre annet er vedtatt i årsmøte med eventuell lovbestemt uttrykkelig enighet. Seksjonseierne har gjennom kjøpekontrakter uttrykkelig sagt seg enig i denne fordeling av gjelden til selger.

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. Årsmøtet

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.6 Hvem som kan delta på årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

6.7 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
 - g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. Styret

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgave, mindretallsvern og inhabilitet

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 årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

9. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 6.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et gebyr av selger for arbeid med avgivelse av opplysninger til megler, og et eierskiftegebyr fra selger for sitt arbeid ifm notering av eierskiftet

10. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

11. Revisjon

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Endringer i vedtektene

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

14. Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 20.04.2026, 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 hermanfossgate20@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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 2026 i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B mandag 20.04.2026.

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:

Microsoft Teams-møte

Bli med: <https://teams.microsoft.com/meet/34443670485761?p=jhoy9vMIRJUXV0UZoy>

Møte-ID: 344 436 704 857 61

Passord: mC3aK7yQ

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 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Mandag 20.04.2026, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

- 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 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret har til vurdering oppgradering av belysning i bakgården, særlig passasjen mellom A og B som anses dårlig opplyst. Dessuten øvrig belysning og automatisering generelt.

Helhetlig løsning for bakgården er også til vurdering, særlig helleløsningen mellom A og B samt trær/planter på eiendomsgrensen til Hf gt 22.

Videre mener styret det bør ses nærmere på ulike tiltak for å kunne redusere muligheten for innbrudd i sameiet. Efarang fra bl.a trolig profesjonelt innbruddsraid hos oss og flere andre sameier på St.Hanshaugen sist sommer har avdekket svakheter.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtektsendring

Styret foreslår ny bestemmelse i vedtekter for Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B. Begrunnelsen for dette er å formalisere dagens praksis for bruk av boder i mellometasjene (trapperomsboder) i oppgang A og B. Dette gjøres ved å tydeliggjøre rettigheter og plikter hos angjeldende seksjonseiere forbundet med daglig bruk og i forbindelse med salgsoppgaver. Styret erfarer at det fremstår noe uklart hvem og hvorledes tilgang til bod gjøres (er) kjent i sameiet, hva boden er egnet til å benyttes til, hva som etterspørres/oppgis i salgsoppgaver, samt ansvarsforhold og løpende bruksutgifter. Styrets forslag er i sakens anledning basert på rådgivning fra OBF v/ Dalan Advokatfirma.

Forslag til vedtak: § 2.7 Seksjonseierens rett til å bruke trapperomsboder

Følgende seksjonseiere har midlertidig rett til å disponere trapperomsboder på de vilkår som fremgår av denne bestemmelse:

Oppgang 20 A:

Bod nr 1 disponeres av snr 1 og 2

Bod nr 2 disponeres av snr 3 og 4

Bod nr 3 disponeres av snr 5 og 6

Bod nr 4 disponeres av snr 7 og 8

Oppgang 20 B:

Bod nr 1 disponeres av snr 9 og 10

Bod nr 2 disponeres av snr 11 og 12

Bod nr 3 disponeres av snr 13 og 14

Bod nr 4 disponeres av snr 15 og 16

Boden benyttes som lagerbod. Elektrisk tilkopling av lys i boden skal ha forskriftskrav og vanlige anbefalinger følges. Elektrisk tilkopling ut over dette tillates ikke. Det kan unntaksvis avtales særskilt med styret om evt annen elektrisk, rør- eller slangetilkopling. Benyttelse av boden skal skje i tråd med forskriftskrav om forsvarlig bruk. Bodene kan ikke lagre bensin, propan eller andre lett antennelige væsker eller lignende. Bodene bør holdes låst.

Rettighetshaver har innvendig ansvars- og vedlikeholdsplikt av boden. Den skal holdes i alminnelig god stand. Styret har rett til tilgang for inspeksjon og evt vedlikehold av eiendommen som sådan. Rettighetshaver har både vedlikeholds- og utskiftingsplikt til døren inklusive evt lås inn til boden. Av hensyn til estetikk kan boddøren ikke skiftes uten styrets forutgående skriftlige godkjenning av type og utseende.

For den midlertidige retten betaler den enkelte rettighetshaver en årlig felleskostnad som f.o.m år 1 settes til kr 600 per seksjonseier som listet over for alminnelig bruk. Særskilt avtalt

bruk som medfører økte strømudgifter og evt andre fysiske tilpasninger, avklares nærmere med styret om kostnadsberegning for påslag. Felleskostnaden for bod reguleres deretter i takt med felleskostnadene for øvrig i det etterfølgende.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Jan Olav Birkenhagen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Nora Marie Berg

Maria Reinlie

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det er per nå ingen varamedlemmer, men det er anledning til å velge dette.

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, 09.04.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Styreleder, Jan Olav Birkenhagen
Styremedlem, Nora Marie Berg
Styremedlem, Maria Reinlie

ÅRSMELDING 2025



Årsmelding 2025 for Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Årsmelding

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, Jan Olav Birkenhagen
Styremedlem, Nora Marie Berg
Styremedlem, Maria Reinlie

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på hermanfossgate20@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 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 915272673. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 16 boligenheter.

Digital utsendelse av dokumenter

Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Styret har per dags dato ingen avtale om vaktmestertjenester, og har heller ingen planer om å få dette i nærmeste fremtid. Rydding, plenklipping, snømåking, strøing er oppgaver som gjøres på seksjonseiernes eget initiativ.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet) om bredbånd. TV må evt bestilles av den enkelte beboer.

GlobalConnect kan nås på telefon tlf.nr 38 99 01 00.

Nøkler, skilt

Nøkler til portrom og inngangsdør kan bestilles hos styret. Nøkkel til kjeller og trappeboder må seksjonseier bestille selv.

Styret kan endre tablået for ringeklokkene ved inngangsdørene og programmere om tablået ved porten. Skilt til postkasse må seksjonseierne selv bestille.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr 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. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Styret sørger for årlig kontroll av brannalarmanlegg v/ Firesafe AS.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteribytte, 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 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B, 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 2025:

- Tilsyn av Brann- og redningsetaten ble foretatt for å kontrollere om brannsikkerheten er ivaretatt, og i samsvar med kravene i brann- og eksplosjonsvernlovgivningen: *"Tilsynet ble gjennomført med styreleder i sameiet og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om at tilsynet avsluttes uten avvik. Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten."*

Forsikring

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89476868.

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 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2015:

- Utbygging av boder og brannsikring av kjeller i begge oppgangene
- Installasjon av nytt calling-anlegg med videooverføring
- Montering av ny smijernsport
- Montering av nye postkasser
- Installasjon av sentralt brannvarslingssystem i samtlige seksjoner og fellesarealer
- Nye brannsikre dører til trappebodene og kjeller
- Dørpumper inn til alle seksjoner
- Utbygging av nødutgang over takterrasse til nabogård.
- Rehabilitering av rasfarlige piper i form av pussing og nytt blikk
- Utskifting av innfesting takplater grunnet lekkasje
- Utbedring av dårlig fall i takrennene
- Utbedring av taksikring, dvs. delvis nye snøstoppere og netting på eksisterende snøstoppere
- Nytt blikk rundt soilrør
- Ny takluke

2016:

- Brannsikring av portrom ved tildekking med nye gipsplater og bruk av brannsikker maling
- Rehabilitering av oppgang i form av sparkling og maling av vegger og gulv
- Rehabilitering av trappeboder i form av maling og flisslegging av gulv
- Utbygging av nytt overbygg for søppelcontainere

2017:

- Kontroll og sikring av felles el-anlegg
- Utskifting av ventilasjonsvifte
- Frostsikre vannrør som føres gjennom fellesareal opp til loftsleilighet

2018:

- Utført arbeidet for å sikre at vannrør gjennom fellesareal opp til loftsleilighet i oppgang A ikke fryser
- Utført rørfornyng av uttrekksledning for spillvann
- Arbeider på elektrisk anlegg, opprydding av gammelt anlegg

- Utbedring av skader på piper

2019:

- Utbedring av elektrisk anlegg, samt reklamasjon på brannsentral oppgang B
- Utskiftning av utvendig vannkran, samt kraner og rør i forbindelse med dette
- Reklamasjon mot Renovar på pipe hos oppgang A

2020:

- Ny reklamasjon mot Renovar
- Tagging på fasaden mot gate er fjernet og malt over

2021:

- Piper sjekket av Renovar, fuktskader i pipene avkreftet og forebyggende arbeid utført

2022:

- Tagging på fasade mot gate fjernet og malt over

2023:

- Tagging på fasade mot gate fjernet

2024:

- Tagging på fasade mot gate fjernet
- Fiberføring over eiendommen tillatt fra Herman Foss gate nr 22 til nr 18

2025:

- Vedlikehold med mur og maling av portrom A og B

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet 7 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på bygge opp vedlikeholdsbudsjettet, utført mindre vedlikeholdsarbeid, innhentet juridisk vurdering av adgang til fellesboder i trappeoppganger samt dugnad.

07.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2026

ÅRSREGNSKAP 2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 003 128	894 576	1 115 501	1 032 526
Sum		1 003 128	894 576	1 115 501	1 032 526
Andre inntekter		0	2 000	0	0
Sum andre inntekter		0	2 000	0	0
Sum		1 003 128	896 576	1 115 501	1 032 526
Forretningsførsel og revisjon	2	70 088	59 144	65 875	65 875
Lønn og honorar	3, 4	57 050	47 922	57 050	57 050
Vedlikehold	5	133 527	2 290	150 000	200 000
Eksterne tjenester	6	66 088	61 181	86 000	68 700
Kabel-tv og bredbånd		95 380	94 973	95 500	98 300
Forsikring		108 901	96 028	104 000	123 700
Kommunale avgifter		249 699	226 184	260 000	284 676
Brensel og strøm		55 227	51 049	50 000	51 000
Andre driftsutgifter	7	30 946	25 541	25 000	25 000
Sum		866 906	664 311	893 425	974 301
Driftsresultat før individuell innbetaling		136 222	232 265	222 076	58 225
Driftsresultat etter individuell innbetaling		136 222	232 265	222 076	58 225
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	27 464	24 456	0	0
Rentekostnad	9	6 706	13 372	18 257	1 034
Andre finansposter	10	9 028	8 364	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		29 787	19 448	-18 257	-1 034
Arsresultat	11	166 009	251 713	203 819	57 191
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-216 438	-183 864	-205 859	-54 550
Andre endringer i disponible midler	11	103 071	97 533	0	0
Endring i disponible midler	11	52 641	165 381	-2 040	2 641

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	28 345	131 416
Sum anleggsmidler		28 345	131 416
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 103	4 676
Forskuddsbetalte kostnader	13	36 113	32 354
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		738 537	685 821
Innestående på særvilkår		103	99
Sum omløpsmidler		779 856	722 951
SUM EIENDELER		808 202	854 367

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		574 655	322 943
Årets resultat	11	166 009	251 713
Sum egenkapital		740 664	574 655
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	47 766	264 204
Sum langsiktig gjeld		47 766	264 204
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 948	9 876
Påløpne renter		17	103
Annen kortsiktig gjeld		11 806	5 528
Sum kortsiktig gjeld		19 772	15 507
Sum gjeld		67 538	279 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		808 202	854 367

Oslo 31.12.25

Styret i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Sted: _____, dato: _____

Jan Olav Birkenhagen
Styreleder

Nora Marie Berg
Styremedlem

Maria Reinlie
Styremedlem

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	806 580	695 112	806 564	878 642
3607 Renter og avdrag	99 780	105 936	99 748	27 670
3625 Inntekt bredbånd	96 768	93 528	96 801	98 300
3626 a konto renter særfordelt lån	0	0	11 111	519
3627 a konto avdrag særfordelte lån	0	0	101 277	27 395
Sum	1 003 128	894 576	1 115 501	1 032 526

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 250	1 264	4 875	4 875
Forretningsførerhonorar	41 004	39 234	40 000	40 500
Annen regnskapsførsel	21 834	18 646	21 000	20 500
Sum	70 088	59 144	65 875	65 875

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	50 000	42 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	5 922	7 050	7 050
Sum	57 050	47 922	57 050	57 050

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	122 739	0	150 000	200 000
6620 Vedlikehold uteområde	10 788	2 290	0	0
Sum	133 527	2 290	150 000	200 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	51 208	48 324	50 000	53 700
6725 Juridisk rådgivning	6 578	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	0	20 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 302	12 857	16 000	15 000
Sum	66 088	61 181	86 000	68 700

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	729	1 410	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 846	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 073	2 766	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 565	1 561	0	0
7790 Andre driftskostnader	24 579	15 957	25 000	25 000
Sum	30 946	25 541	25 000	25 000

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B Orgnr: 915272673

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	26 313	23 758	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 151	698	0	0
Sum	27 464	24 456	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8144 Renter gjeldsbrevlån	7	13 372	6 866	0
8145 Lånenr 1213.62.84086	0	0	11 391	0
8146 Lånenr. 1213.62.84094	6 698	0	0	515
8150 Lånenr 1213.62.84086	0	0	0	519
Sum	6 706	13 372	18 257	1 034

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	9 028	8 364	0	0
Sum	9 028	8 364	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	707 443	542 062
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	166 009	251 713
Avdrag langsiktig lån	-216 438	-183 864
Innskudd/uttak øremerkede midler	103 071	97 533
B. Årets endring i disponible midler	52 641	165 381
C. Disponible midler 31.12	760 084	707 443

Note 12 - Langsiktige fordringer/gjeld

Fordringen tilsvarer andel av fellesgjeld som sameiet har tatt opp på vegne av seksjonseierne og vil bli nedskrevet i takt med lånet.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	28 165	24 406
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 948	7 948
Sum	36 113	32 354

Noter 704 Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Note 14 - LÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136284086	12136284094
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2026	30.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	720 134	681 736
Lånesaldo 01.01:	132 382	131 822
Avdrag i perioden:	104 984	111 455
Lånesaldo 31.12:	27 399	20 367

LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136284086	16	1 593	25 488
	2	956	1 912
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136284094	2	1 683	3 366
	8	1 128	9 024
	4	1 110	4 440
	1	1 091	1 091
	1	1 073	1 073
	2	684	1 368

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Styreleder	Jan Olav Birkenhagen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Maria Reinlie (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Nora Marie Berg (sign.)	07.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF REVISORS

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B** som viser et **overskudd** på **NOK 166 009**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland, 8.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: efdcc49-47d5-4ee2-92cb-dde02160e7eb

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 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>



Wolters Kluwer

PROTOKOLL 2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B mandag 20.04.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Karla Sabina Waal ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 8 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 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:

Karla Sabina Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Nora Marie Berg 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 2025

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

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 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 50 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Styret har til vurdering oppgradering av belysning i bakgården, særlig passasjen mellom A og B som anses dårlig opplyst. Dessuten øvrig belysning og automatisering generelt.

Helhetlig løsning for bakgården er også til vurdering, særlig helleløsningen mellom A og B samt trær/planter på eiendomsgrensen til Hf gt 22.

Videre mener styret det bør ses nærmere på ulike tiltak for å kunne redusere muligheten for innbrudd i sameiet. Efarang fra bl.a trolig profesjonelt innbruddsraid hos oss og flere andre sameier på St.Hanshaugen sist sommer har avdekket svakheter.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtektsendring

Styret foreslår ny bestemmelse i vedtekter for Eierseksjonssameiet Herman Foss gate 20 A og B. Begrunnelsen for dette er å formalisere dagens praksis for bruk av boder i mellometasjene (trapperomsboder) i oppgang A og B. Dette gjøres ved å tydeliggjøre rettigheter og plikter hos angjeldende seksjonseiere forbundet med daglig bruk og i forbindelse med salgsoppgaver. Styret erfarer at det fremstår noe uklart hvem og hvorledes tilgang til bod gjøres (er) kjent i sameiet, hva boden er egnet til å benyttes til, hva som etterspørres/oppgis i salgsoppgaver, samt ansvarsforhold og løpende bruksutgifter. Styrets forslag er i sakens anledning basert på rådgivning fra OBF v/ Dalan Advokatfirma.

Forslag til vedtak:

§ 2.7 Seksjonseierens rett til å bruke trapperomsboder

Følgende seksjonseiere har midlertidig rett til å disponere trapperomsboder på de vilkår som fremgår av denne bestemmelse:

Oppgang 20 A:

Bod nr 1 disponeres av snr 1 og 2

Bod nr 2 disponeres av snr 3 og 4

Bod nr 3 disponeres av snr 5 og 6

Bod nr 4 disponeres av snr 7 og 8

Oppgang 20 B:

Bod nr 1 disponeres av snr 9 og 10

Bod nr 2 disponeres av snr 11 og 12

Bod nr 3 disponeres av snr 13 og 14

Bod nr 4 disponeres av snr 15 og 16

Boden benyttes som lagerbod. Elektrisk tilkopling av lys i boden skal ha forskriftskrav og vanlige anbefalinger følges. Elektrisk tilkopling ut over dette tillates ikke. Det kan unntaksvis avtales særskilt med styret om evt annen elektrisk, rør- eller slangetilkopling. Benyttelse av boden skal skje i tråd med forskriftskrav om forsvarlig bruk. Bodene kan ikke lagre bensin, propan eller andre lett antennelige væsker eller lignende. Bodene bør holdes låst.

Rettighetshaver har innvendig ansvars- og vedlikeholdsplikt av boden. Den skal holdes i alminnelig god stand. Styret har rett til tilgang for inspeksjon og evt vedlikehold av eiendommen som sådan. Rettighetshaver har både vedlikeholds- og utskiftingsplikt til døren inklusive evt lås inn til boden. Av hensyn til estetikk kan boddøren ikke skiftes uten styrets forutgående skriftlige godkjenning av type og utseende.

For den midlertidige retten betaler den enkelte rettighetshaver en årlig felleskostnad som f.o.m år 1 settes til kr 600 per seksjonseier som listet over for alminnelig bruk. Særskilt avtalt bruk som medfører økte strømudgifter og evt andre fysiske tilpasninger, avklares nærmere med styret om kostnadsberegning for påslag. Felleskostnaden for bod reguleres deretter i takt med felleskostnadene for øvrig i det etterfølgende.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Jan Olav Birkenhagen

Vedtak:

Jan Olav Birkenhagen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Nora Marie Berg

Maria Reinlie

Vedtak:

Nora Marie Berg og Maria Reinlie ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Det er per nå ingen varamedlemmer, men det er anledning til å velge dette.

Vedtak:

Else Marie Johansen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Jan Olav Birkenhagen
- Styreleder: for 2 år
- Nora Marie Berg
- Styremedlem: for 2 år
- Maria Reinlie
- Styremedlem: for 2 år
- Else Marie Johansen
- Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Jan Olav Birkenhagen

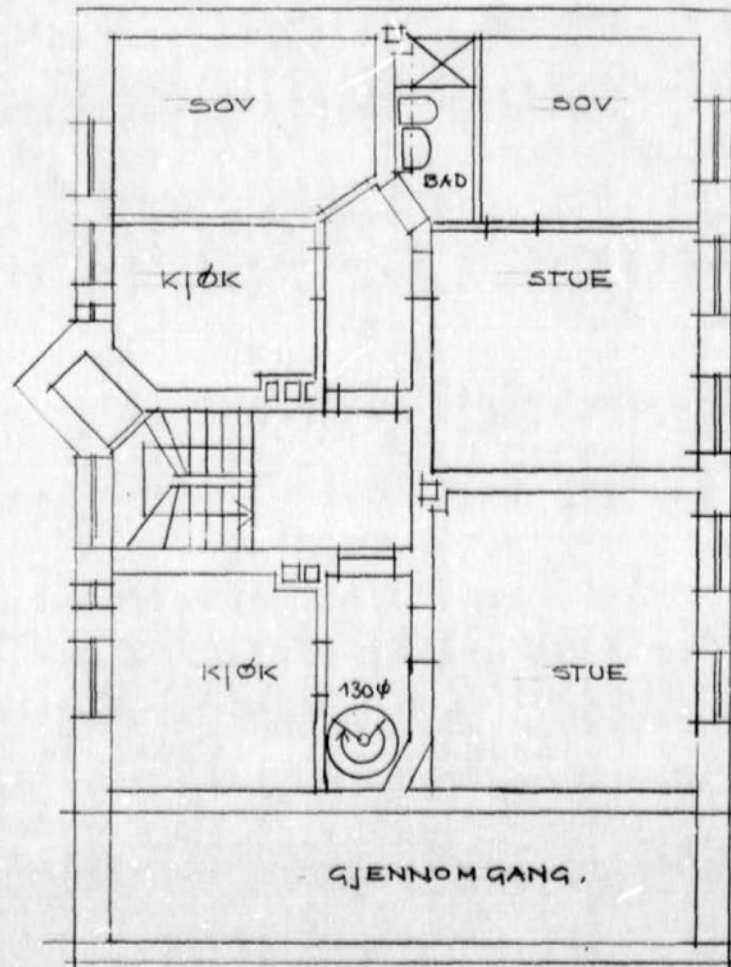
Styremedlem, Nora Marie Berg

Styremedlem, Maria Reinlie

Protokoll for Eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 20 A Og B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karla Sabina Waal (sign.)	20.04.2026
Sekretær	Karla Sabina Waal (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Nora Marie Berg (sign.)	20.04.2026



ETG 1. FORGÅRD.

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

2

ARKITEKT M.N.A.L.
UNN PIENE
ULLEVÅS VEIEN 93
TEL: 02905
OSLO 3

HERMAN FOSS GATE 20
PLAN 1 ETG NYE BAD

1.12.84
M:1:100

ANMELDELSE.

Tegning

N.D.

BVG. 1805/38

OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Area

på matr.nr. 20 Herman Foss gate

Innlevert 17. oktober 1938

Attestert

Oversendes Oslo helseråd.

Oslo, den 18-10-38.

L. S. Strøm

SB/RE

Ad matr. nr. 20 Herman Foss gate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser :

Areaens vegger og bunn må støpes eller pusses *vanntett*.

Oslo helseråd, 29. oktober 1938.

Efter bemyndigelse :

Bvg. 1805/38

mottatt: 1-NOV. 1938

*Paul Thun*Ad: 20 Herman Fossgate.

nr. 1805/1938. CB.

N. d. til innstilling.

Oslo den 1. november 1938.

P. B.



DAGBOKFØRT
16. OKT. 86 065300
BYSKRIVEREN I OSLO

Avtale om brannndør

Eierne av
Herman Fossgt. 18, gnr. 219 bnr. 117 og
Herman Fossgt. 20, gnr. 219, bnr. 119, Oslo
har avtalt følgende:

1. Eierne av Herman Fossgt. 18 har samtykke av eieren av Herman Fossgt. 20 til å bygge brannndør mellom loftsetasjen i Herman Fossgt. 18 bakgården og Herman Fossgt. 20.
2. Begge eiendommers eiere samtykker gjensidig i at hver eiendom har rett til brannutgang gjennom nevnte brannndør og den annen eiendom.
Denne bruksrett er vederlagsfri for eiendommene. Eierne av Herman Fossgt. 18 bekoster selv oppsatt branndøren. Såfremt eieren av Herman Fossgt. 20 senere bygger eller lar bygge leilighet på loftet, refunderer eieren av nr. 20 halvparten av branndørsmontering og kostende på det tidspunkt.
3. Denne avtale blir å tinglyse på begge eiendommer. Tinglysningsgebyr betales av Herman Fossgt. 18.
4. Denne avtale kan ikke avleses uten samtykke av Oslo Bygningsvesen

Oslo, 30. mai 1986

Som eier av Herman Fossgt. 20: Borghild Gade
Borghild Gade

Som eiere av Herman Fossgt. 18:
Oddrun Flaten
Oddrun Flaten
Bjarne Løkken
Bjarne Løkken
Astrid Løkken
Astrid Løkken
Svein Fredriksen
Svein Fredriksen
Kristian Foshaug
Kristian Foshaug
Bersvein Sæther
Bersvein Sæther
Ole Bjørge
Ole Bjørge

Til vitterlighet:
Thorleif Steenbuch
Thorleif Steenbuch

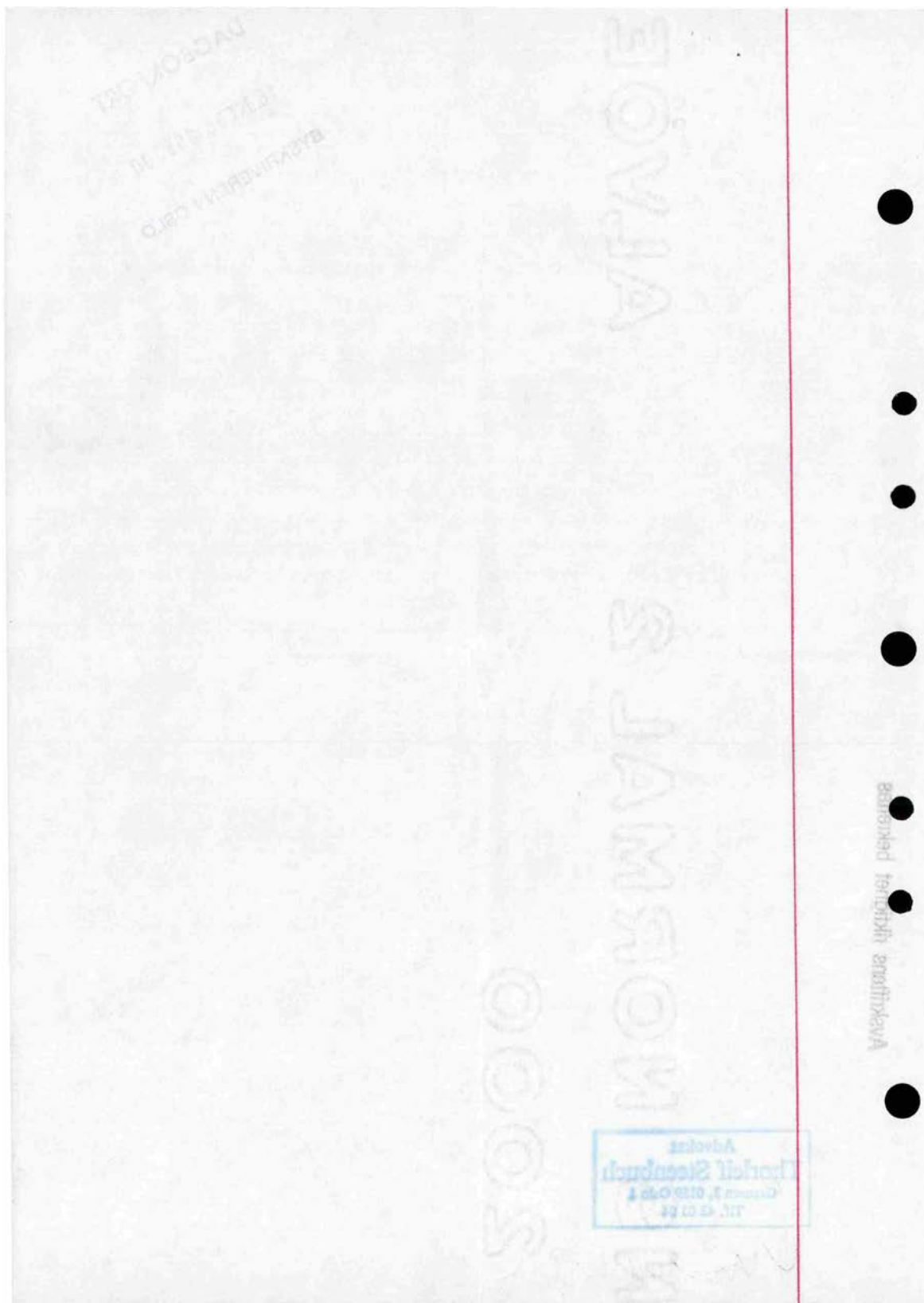
Advokat
Thorleif Steenbuch
Grensen 3, 0159 Oslo 1
Tlf. 42 03 04

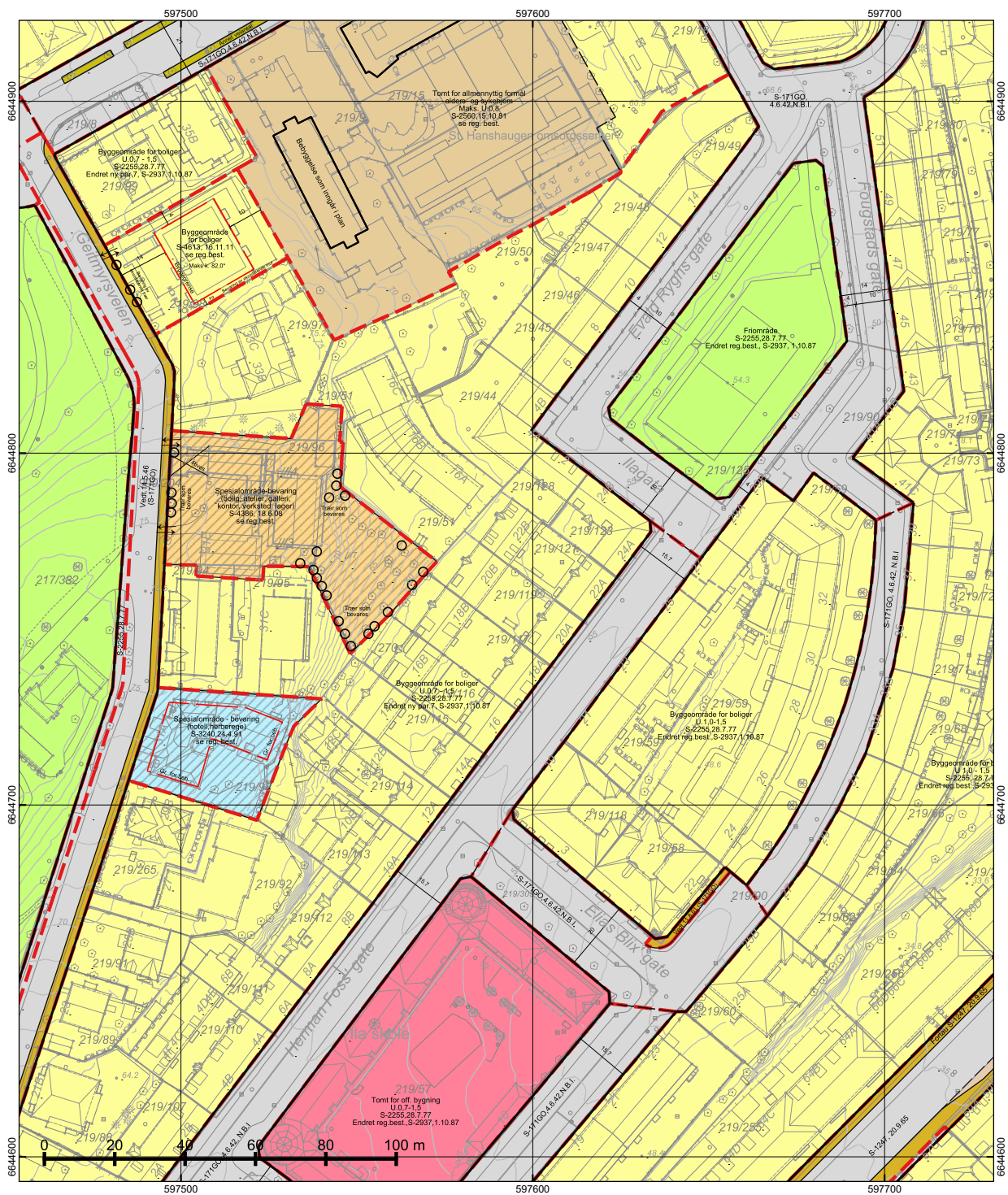
Avskriftens riktighet bekreftes



Attestert kopi av dok.nr. 1986/65300/105
Attestingstidspunkt 2026-09-09 12:55

Side 2 av 2



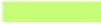
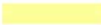
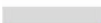


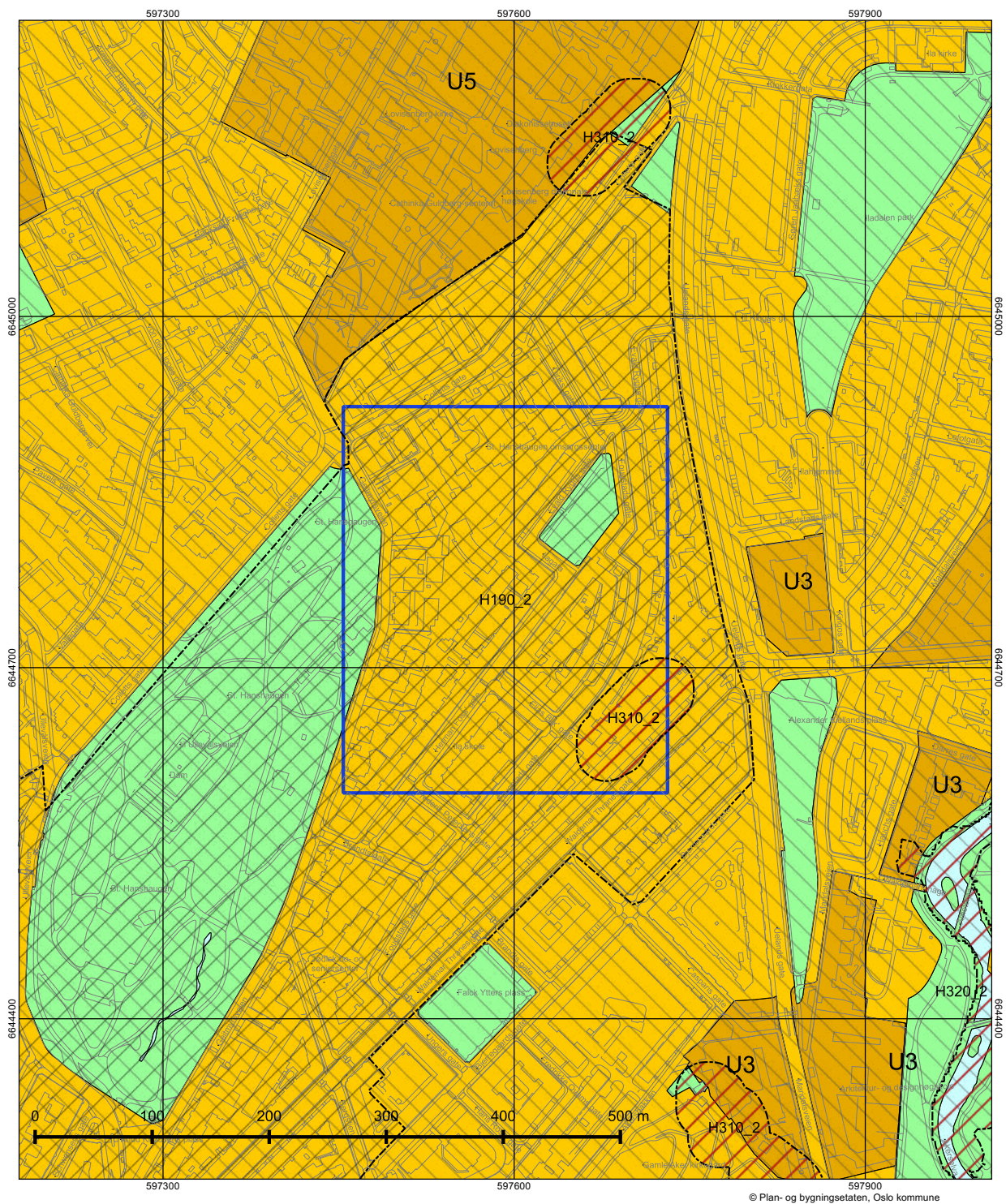
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.09.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvvidtansse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Natursangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 163033/ 86539835 Adresse: Herman Foss' gate 20 Gnr/Bnr: 219/119	Deres ref.: Kommentar:	

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 - Formåavgrensning
	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



 Oslo Dato: 14.09.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 163033/86539835 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

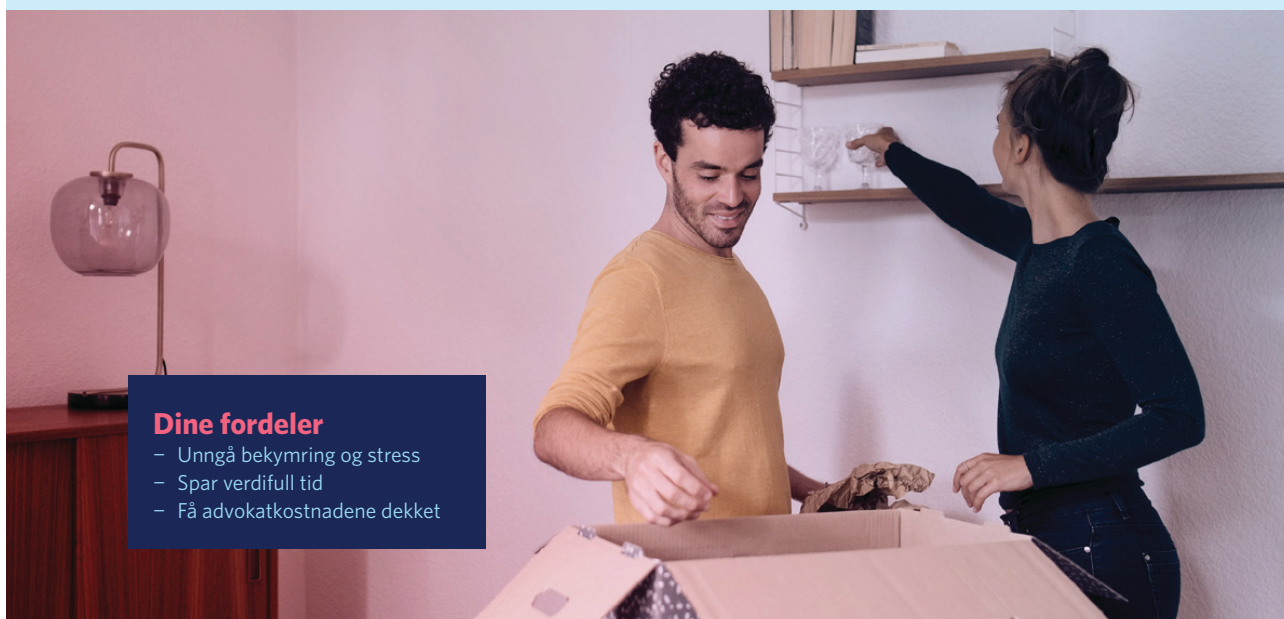
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 kontaklinformasjon, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

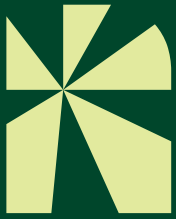
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.