

Herman Foss' gate 14B

POPULÆRE ST. HANSHAUGEN

notar



Prisantydning Kr. 6 160 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 55/59 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Herman Foss' gate 14B

Innbydende 3-r med balkong, tilbaketrukket i indre bakgård -Separat kjøkken, klassiske detaljer, generøs takhøyde & peis

Adresse	Herman Foss' gate 14B 0171 OSLO
Prisantydning	Kr 6 160 000,-
Fellesgjeld	Kr 172 284,-
Omkostninger	Kr 159 390,-
Totalpris	Kr 6 491 674,-
Fellesutgifter	Kr 6 056,-
BRA-i/BRA Total	55/59 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1899
Soverom	2
Etasje	1

Kateryna Sigurjonsson v/Notar har gleden av å presentere Herman Foss' gate 14B - Innbydende og attraktiv 3-roms selveierleilighet med balkong, idyllisk beliggende på populære St. Hanshaugen!

Her bor du stille og tilbaketrukket i grønne, frodige omgivelser i en indre bakgård, godt skjermet fra trafikkstøy i en høy 1. etasje. Leiligheten er gjennomgående og byr på en funksjonell planløsning, klassiske detaljer, store vindusflater og en lun peis - med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren!

- Herlig balkong
- Store vindusflater
- God takhøyde, klassiske detaljer & peis
- Separat kjøkken med spise plass
- To boder
- Flott og usjenert i indre bakgård, godt skjermet fra trafikkstøy
- Attraktiv beliggenhet i en av de flotteste og mest etterspurte gatene på St. Hanshaugen med klassisk bebyggelse

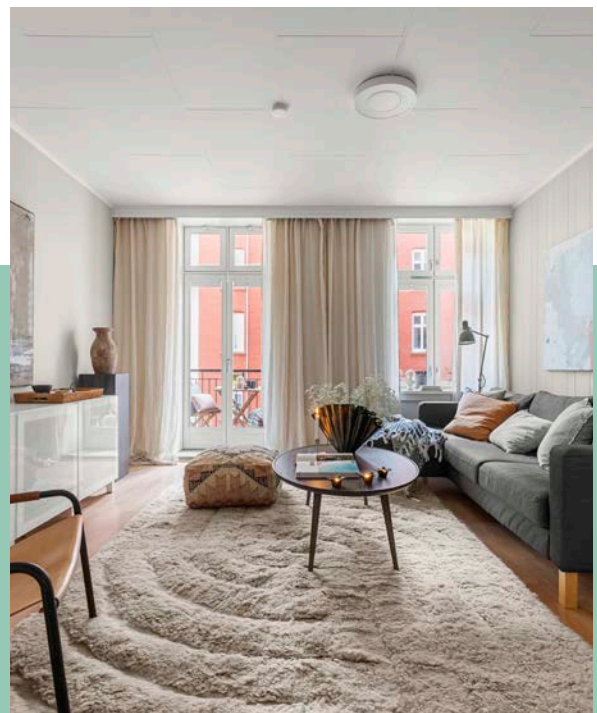
Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	125

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





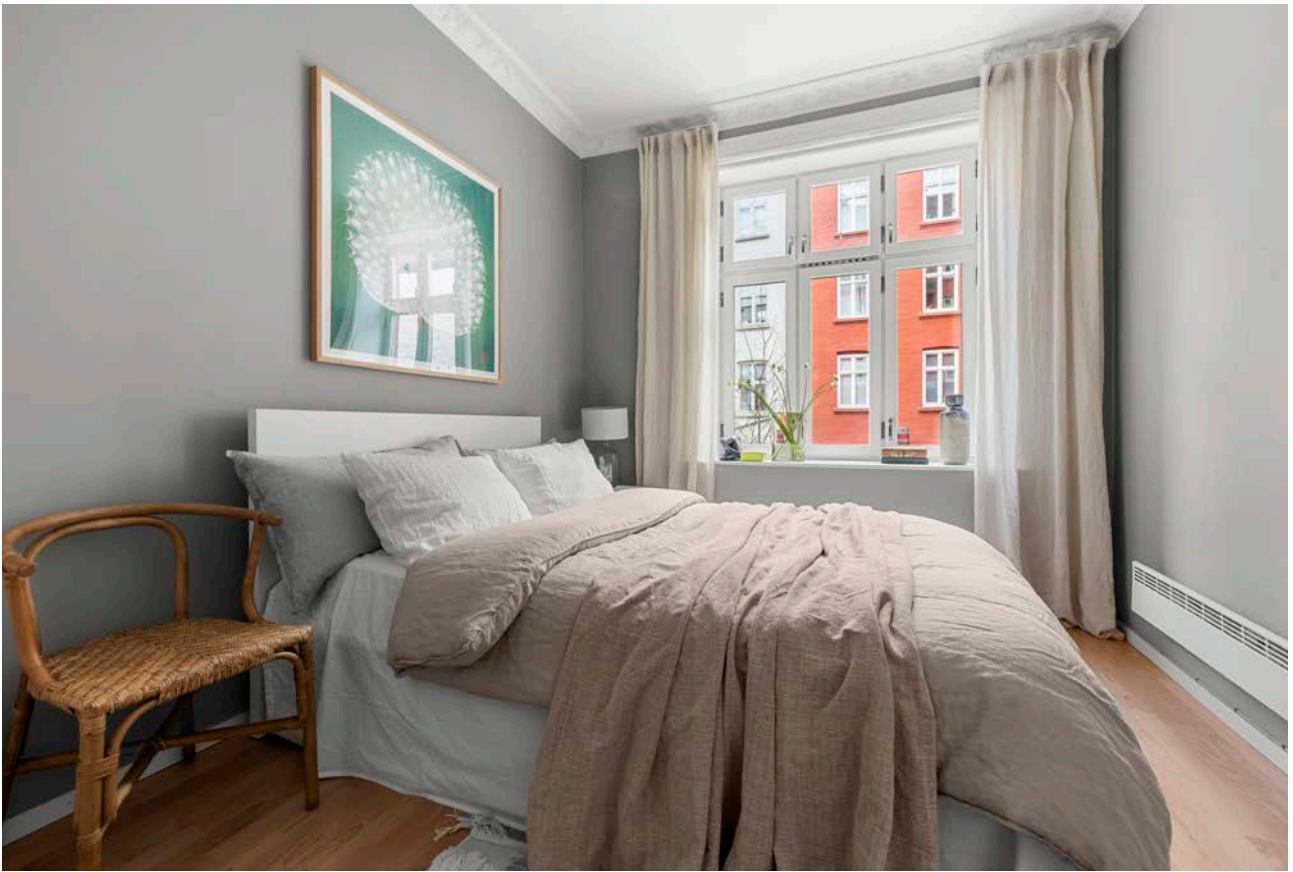


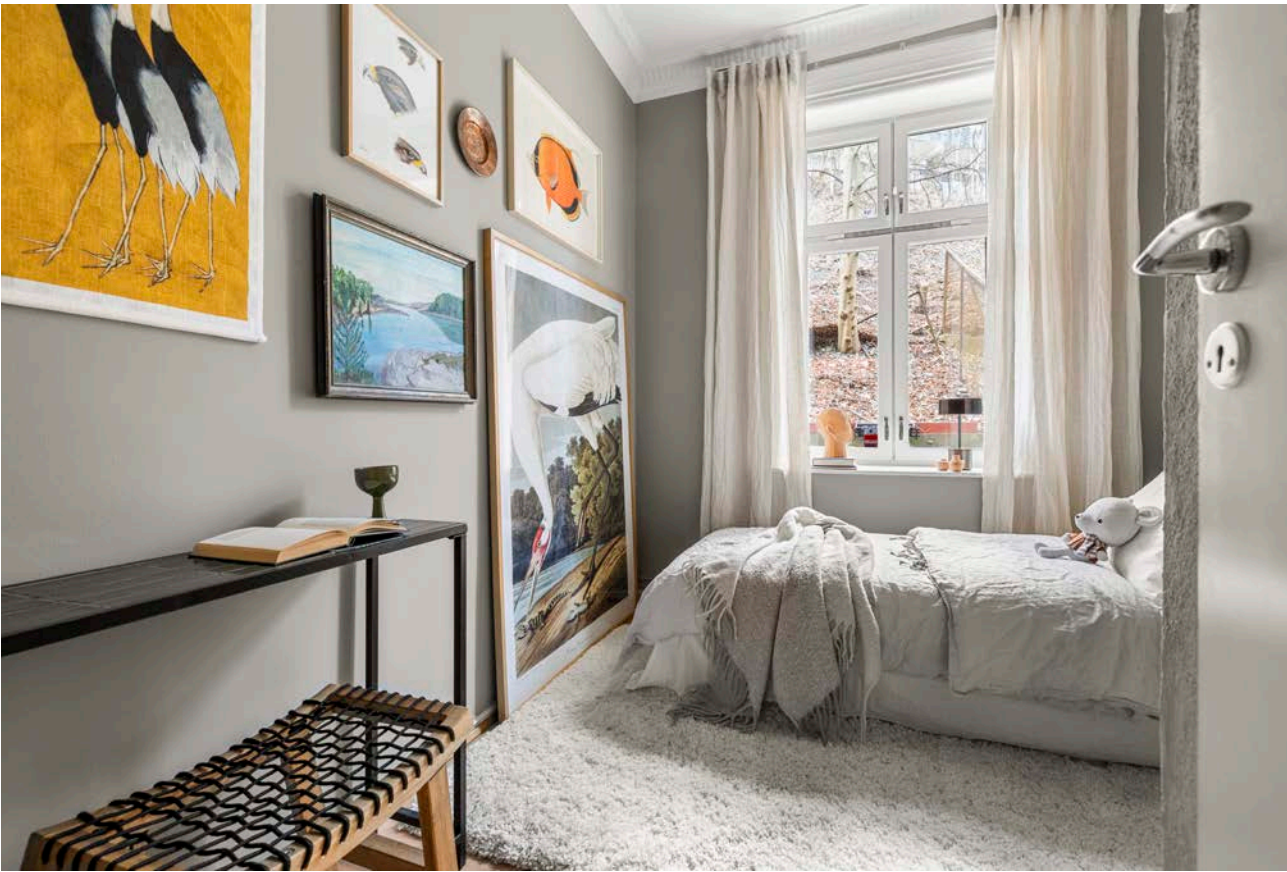














Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på St.Hanshaugen, samtidig som leiligheten ligger i en rolig gate. Beliggenheten gir en perfekt balanse mellom livlig urbant liv og naturskjønne omgivelser, og skaper et ideelt miljø for både avslapning og aktivitet.

Få minutter gange unna boligen ligger St. Hanshaugen senter med alt du trenger til det daglige som matbutikk, apotek, frisør, blomsterbutikk og dyrebutikk. Ikke langt fra boligen finner du også Kiellands hus med Coop Mega, bokhandel, vinmonopol, renseri/skredder og frisør. Nærområdet byr på et rikt utvalg av hyggelige butikker, kaféer, restauranter med uteservering som blant annet Gutta på haugen, Pascal, Åpent bakeri/Lofthus samvirkelag og Colonel Mustard.

Flotte turområder som blant annet St. Hanshaugen park og Iladalen i nærområdet. Det er kort vei til Akerselva der du kan gå hyggelige turer langs elven og ned til sentrum og Bjørvika, eller oppover til Nydalen og videre mot Maridalen.

Innenfor kort gange finner du også både Grünerløkka og Vulkan-området med blant annet Mathallen og en rekke spennende spisesteder. Flere treningsstudioer innen kort avstand, og Ringen kino er også like ved.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som OsloMet og Westerdals, kun en kort busstur unna finner du Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Høyskolen Kristiania og Tannlegehøyskolen m.fl. Området byr også på særdeles godt kollektivtilbud.

Perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil med kort vei til alt Oslo by har å tilby.

Velkommen til Herman Foss' gate 14B!

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Herman Foss' gate 14B, 0171 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

17-0018/26

SELGER

Lene Sandal

MATRIKSEL

Gårdsnummer 219, bruksnummer 115, seksjonsnummer 12, , ideell andel 1/1.
i Boligsameiet Herman Foss gate 14 B med orgnr.: 983 545 890 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med felles bakgård.

SAMEIEBRØK

75/1367

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.03.2026. utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR

1899

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekketype. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei.

Etasjeskille:

Innvendig er det trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Vinduer:

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1986.

Dører:

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2010.

Innvendige dører:

Innvendige dører med malte dørblader.

Pipe og ildsted:

Ildsted fra 2020 plassert i stue. Pipeløp av teglstein fra byggeår. Det er ikke kontrollert avstand fra innvendig røykløp til brennbart materiale på grunn av manglende tilgang. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av piper ved omsetting av eiendommer. Det ble utført kontroll av pipeløp i 2021 og det ble gjort utbedringer. Kontakt styret for å få dokumentene fra arbeidet og kontrollen.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering og eldre kobberør.

Fordelerstamme plassert i luke på bad.

Avløpsrør: Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast. Avløpsrør fra kjøkken/baderomsrenovering og eldre rørføringer.

Varmtvann: Varmtvannstank plassert i himling på loft. Det er ikke tilgang til vurdering av alder, elektrisk tilkobling eller skader. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er registrert avrenning med rør ned til bad.

Ventilasjon: Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer. Bad: Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer plassert: I entrè.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til: - dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller- bytte av overflater- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.. Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

-Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/ gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskifting på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

-Utvendig > Balkong

Vurdering av avvik: Det er stedvis mosedannelse på og sprekker i terrassebord.

Konsekvens/tiltak: Forholdet kan gi økt nedbrytning av trevirket og redusert levetid over tid. Rengjøring, vedlikehold og utskifting av skadede bord bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

-Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt tilstandsrapport for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsrapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/ inneha.

-Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er registrert slitasje og elde på overflater. Det er registrert riss i tak og veggflater. Det er registrert svelling, sprekker og knirk i gulvflater. Det er registrert sprekker i fliser i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak: Forholdene vurderes som aldersrelatert slitasje og kan gi redusert overflatekvalitet og videre nedbrytning over tid. Vedlikehold og stedvis utbedring bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

-Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent. Det er mindre riss og uferdig overflater på pipeløp.

Konsekvens/tiltak: Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon. Pipen bør følges opp, og vedlikehold eller utbedring vurderes ved behov. Kontakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar. Forholdet vurderes å være av overflatemessig karakter, men kan over tid gi redusert overflatebeskyttelse. Ferdigstilling og utbedring bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende utførelse og varighet.

-Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen. Det er registrert skjevheter, enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karm for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødige slitasje på dørbled, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.

'Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke påmontert tettemuffe på vannrør. (kjøkken)

Konsekvens/tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk. Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres. Manglende tettemuffe mellom varerør og vannrør gir redusert lekkasjesikring. Tettemuffe bør monteres for å sikre korrekt funksjon i rør-i-rør-systemet.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rørføringer.

Konsekvens/tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

-Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk

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 borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter. Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillende ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

-Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstillende dagens krav til avtrekksløsning. Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU)

-Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i himling på loft. Det er ikke tilgang til vurdering av alder, elektrisk tilkobling eller skader. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er registrert avrenning med rør ned til bad.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger 24-7

Beskrivelse: Renovering av bad

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: I henhold til gjeldende lover og retningslinjer

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

Ja

Beskrivelse: Var tidligere en lekkasje i tak rundt pipe, men dette (og taket generelt) ble utbedret av fagfolk i regi av styret. Mener å huske at det var i 2023.

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

Ja

Beskrivelse: Gården er fra 1890-årene, så gulvene er skjeve.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg i leiligheten i 2024. Utbedringer gjort av fagmann. Dette er beskrevet i takstrapport

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

• Det er ikke utført større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

Modernisering i leiligheten, opplysninger fra eier:

2020:

• Renovering bad

2023:

• Renovering kjøkken

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til byggeområde for boliger, spesialområde - bevaring (kontor, ateller, 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

Leiligheten har elektrisk oppvarming, samt varmekabler på bad og varmematter i gulv på kjøkkenet.

Eier opplyser om at varmekablene og varmemattene fungerer. Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Sameiet har en kollektiv tv- og internettpakke fra Telia, som faktureres gjennom den månedlige innbetalingen av fellesutgifter. Pakken kalles Flex Premium 50. Beboerne får tilbud om TV-pakke med 50 poeng samt 50 Mbps for strømming. Velger man bort TV-pakken får man i stedet strømming med 750 Mbps. Velger man bort strømmetjenester kan man få TV-pakke med 110 poeng. Den enkelte seksjonseier kan for egen kostnad utvide tv- og/eller internetttjenester ytterligere, og vil da bli fakturert direkte fra Telia for dette.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

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.

BEBYGGELSE

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

ADGANG TIL UTLIEIE

Seksjonseierne kan fritt omsette og pantsette sin seksjon. Eierskifte til seksjon skal meldes til sameiets styre for registrering. Det skal betales et eierskiftegebyr ved eierskifte. Styret fastsetter gebyrets størrelse.

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

Leieforholdet registreres hos forretningsfører. Seksjonseier/utleier belastes ekspedisjonsgebyr for registreringen.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr esl § 24.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "gårdbygning", Hermann Foss's Gade, datert 24.11.1898.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "våningshus", Herman Foss's gade, datert 20.01.1898.

Det foreligger Ferdigattest for "fasadeendring i form av etablering av en balkong", Herman Foss' gate 14 B, datert 20.12.2023.

Det foreligger Ferdigattest for "bruksendring av bod i kjeller til bad", Herman Foss' gate 14 B, datert 16.05.2023.

Det foreligger Ferdigattest for "oppføring av balkonger", Herman Foss' gate 14 B, datert 10.07.2023.

Det foreligger Ferdigattest for "endring av eksisterende brannalarmanlegg", Herman Foss' gate 14 A og B, datert 17.09.2020.

Det foreligger Ferdigattest for "loftsutbygging", Hermann Foss Gate 14, datert 23.09.1998.

Det foreligger Ferdigattest for "innredning av bad/wc og delvis innredning av loft", Hermann Foss' gt 14, datert 12.08.1992.

Det foreligger Ferdigattest for "vindfang/boligblokk", Herman Fossgate 14, datert 12.07.1991.

Det foreligger Ferdigattest for "balkonger", Hermann Foss'gate 14 A, datert 14.03.1990.

Det foreligger Ferdigattest for "innlegging av 9 stk. w.c.", Hermann Fossgate 14, datert 04.06.1963.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

VERNEKLASSE/SEFRAK

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

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder: Entré, kjøkken, stue med utgang til balkong, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 kvm, samt en bod i 1 1/2 etasje på 1 kvm med plass og opplegg til vaskemaskin. Ifølge eier er det strømkurs tilkoblet enhetens anlegg. Det er registrert vannvakt i rommet.

Samt tilgang til sameiets øvrige fellesarealer.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Truls Herman Tofteng.

STANDARD

ENTRÉ

Lys og innbydende entré som gir et sjarmerende førsteinntrykk av boligen. Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en praktisk nisje. Det er montert dørcalling.

STUE:

Romslig og lys stue med direkte utgang til en hyggelig balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys, og takhøyden er målt til 2,53 m på et tilfeldig sted. Stuen gir god plass til sofa, TV med tilhørende møblement, spisebord og annet ønsket inventar. Peisen utgjør et hyggelig midtpunkt på kalde høst- og vinterdager.

BALKONG:

Herlig østvendt balkong på 3 kvm med utgang fra stue. Her har du plass til å møblere med hyggelig kaffesett, grønne planter og annet ønsket inventar. Balkong er oppbygget i stålkonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

KJØKKEN:

Separat kjøkken med innredning fra 2023, med glatte fronter og laminat benkeplate. Her er det også naturlig plass for hyggelig spisebord. Veggflater over benken er malte og glatte. Kjøkkenet har vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum med ettgreps blandebatteri, kombiskap med kjøl/frys, stekeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarene er kun beskrevet og ikke vurdert. Enkelte synlige merker er registrert, noe som er normalt for en brukt bolig og vurderes som vanlig bruksslitasje. Avtrekk skjer via kjøkkenventilator med kullfilter, og tilluft via spalteventil i vindu.

BAD:

Delikat bad fra 2020 med flislagte vegger og gulv, samt malt tak. Det er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant og ettgreps blandebatteri, dusj med blandebatteri/dusjarmatur og glassdør. Ventilasjon skjer via naturlig oppdriftsventil, med tilluft gjennom luftespalte under døren.

HOVEDSOVEROM:

Romslige hovedsoverom med god plass til å innrede med dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket inventar. Rommets store vindusflater gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM II:

Soverom II er også av god størrelse og har plass for seng, nattbord og skap. Rommet passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.

Innvendige overflater:

Gulv med laminat og fliser.

Vegger med glatt malt utførelse, malt mur og malt panel.

Himling med glatt malt utførelse, malt panel og himlingsplater.

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

Vaskemaskin kan medfølge hvis ønskelig.

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: 55 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Loftsbod

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom

BRA-e: 1 m² Bod i 11/5 - Det er plass og opplegg til vaskemaskin i bod i 1 1/2 etasje. I følge eier er strømkurs tilkoblet enhetens anlegg.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Bod på loft med måleverdig areal på 3 kvm. Bod er merket med: 1 V

Bod i 1 1/2 etasje på 1 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Bod i kjeller uten måleverdig areal. Gulvflate på ca 5 kvm. Bod er merket med: 1 V

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 160 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 056,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker: Felleskostnadene inkluderer bredbånd og kabel-TV fra Telia, vaktmester- og renholdstjenester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, honorarer, samt bygningsforsikring.

Herav:

Felleskostnader arealbasert: 932 kr i måneden

Felleskostnader likt fordelt: 3 716 kr i måneden

Renter og avdrag: 1 408 kr i måneden

Endringsvarsel felleskostnader: Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Andre relevante opplysninger: Sameiet har en kollektiv TV- og internettpakke fra Telia som faktureres gjennom fellesutgiftene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 600 317,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 401 266,- 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. 6 160 000,- (Prisantydning)

kr. 172 284,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 6 332 284,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 158 300,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 159 390,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 491 674,- (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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

12.07.1960 - Dokumentnr: 1960/511905-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:115
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1988 - Dokumentnr: 1988/88494-3/105 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2020 - Dokumentnr: 2020/2498749-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 4 300 000
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530

GRUNNBOKSDATO

08.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER

54517572

OM SAMEIET

Sameiets navn er Boligsameiet Hermann Foss Gate 14 (heretter kalt Sameiet). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.12.1988. Sameiet omfatter eiendommen Hermann Foss Gate 14 med Gnr 219 , Bnr 115 i Oslo kommune. Sameiet består av 17 boligseksjoner i henhold til reseksjoneringsbegjæring tinglyst 16.04.2004.

Sameiet har en felles mal for skilt til ringeklokker og postkasser. For å få tilsendt denne tar man kontakt med styret og oppgir hva man ønsker at det skal stå på skiltet/skiltene. Hovednøkler på avveie kan medføre økt innbruddsfare i gården, og tap av hovednøkler skal meldes til styret. Ved behov for ny nøkkel kontaktes styreleder, som bestiller den og varsler når den er ankommet. Ny nøkkel belastes 380 kr pr. stk.+ porto/ekspedisjon, med forbehold om prisendring fra leverandør.

Vaktmester: Fortrinn AS er vaktmestertjenester. Vaktmester er i utgangspunktet innom én gang per uke, og utfører oppgaver i henhold til kontrakt.

Trappevask og matteleie: Fortrinn AS utfører trappevask i sameiet. Avtalen innebærer vasking hver 14.dag i vinterhalvåret og én gang per måned i sommerhalvåret.

Sameiet leier dørmatter til inngangspartiene av Leko Matter AS, og disse byttes én gang per måned.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 172 284,- pr. 31.03.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har et lån i Svenska Handelsbanken AB NUF. Se "lånebetingelser".

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår pr. 31.03.2026:

Lånenummer: 83987220875, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31-03-2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 204

Saldo per 31-03-2026: kr 3163143

Andel av saldo: kr 172284

(siste termin 30-03-2043)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ngen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

ANDEL FORMUE

Kr. 22 782,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (122 463,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (185 751,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret er klar over sprekk i oppgang A, samt flassende murpuss ut mot Herman Foss' gate. Når økonomien til sameiet blir enda bedre, er dette noe styret ønsker å ta en nærmere utredning på.

Styret vurderer for neste periode å sjekke tilstanden på vinduer og dører for å vurdere om tiltak skal gjøres, enten vedlikehold eller utskiftning.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

OBF

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er 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 og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

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 fra og med tilknytningspunktet i den enkelte leilighet, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
- Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- Det er beboernes ansvar å holde sine kjellerboder og lofts-boder rene.
- I den kalde årstiden må alle rom, også kjellere, holdes såpass oppvarmet eller isolert at ikke vannledningene fryser.

Dugnad:

For å redusere de totale fellesutgiftene kan styret beslutte at det skal avholdes årlig dugnad. Seksjonseierne plikter å møte ved dugnaden. Styret kan pålegge seksjonseiere som ikke møter til dugnaden å betale et gebyr til sameiet, samt fastsette gebyrets størrelse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

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 boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

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

21.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kateryna@notar.no
Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum	(inkl. mva.)		
Salgstilretteleggelse	kr.	18 000,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2500,-)	kr.	0,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke (Dtor finn-pakke inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg)	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) Privatvisning inkl.	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr	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 bygningsfagkyndig 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 nødvendigvis krever utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis krever 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 gjennomgås 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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 08.04.2026

Egenerklæring, datert 07.04.2026

Boliginformasjon, datert 31.03.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Kontakt megler for å få informasjon om offentlige planer og informasjon.

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 lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

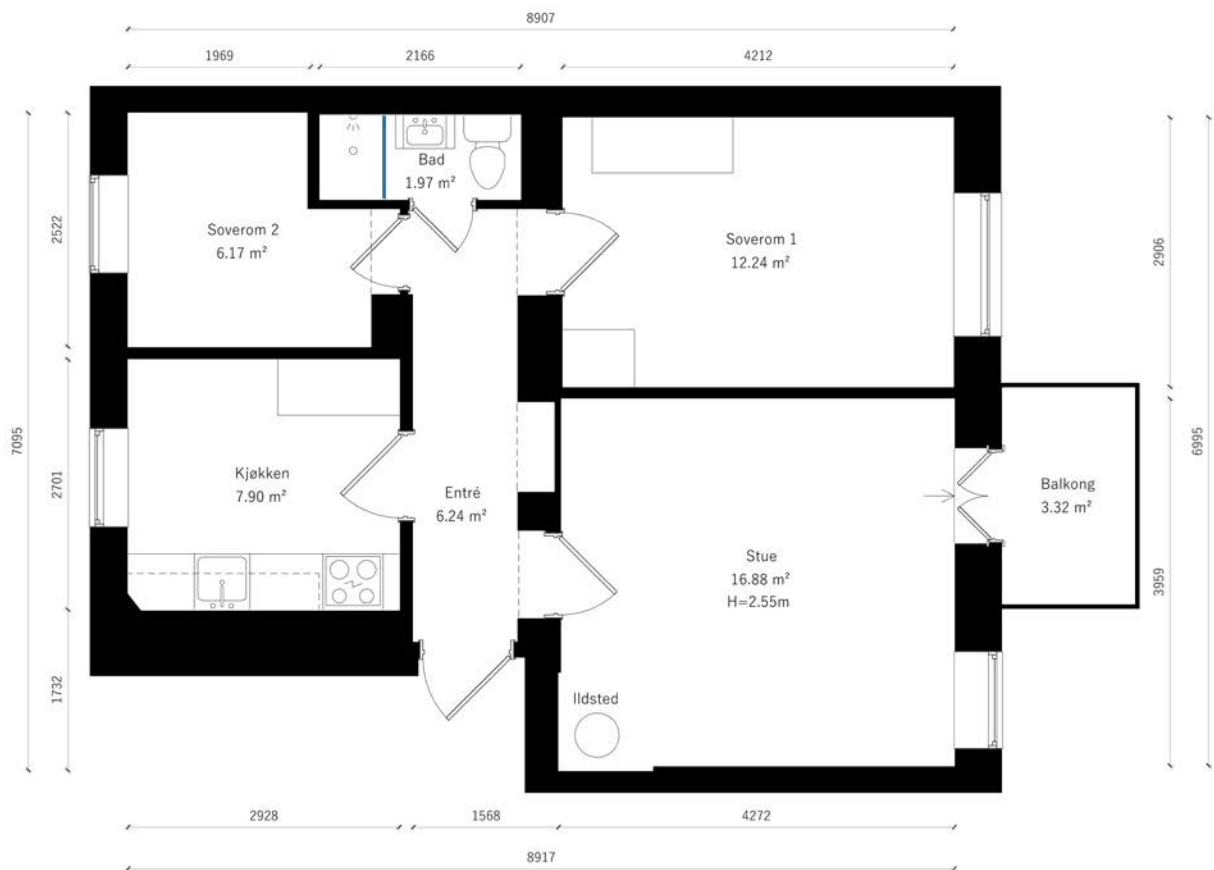
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Plantegning



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

HERMAN FOSS' GATE 14B

Tilstandsrapport, datert 08.04.2026

Egenerklæring, datert 07.04.2026

Boliginformasjon, datert 31.03.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Kontakt megler for å få informasjon om offentlige planer og informasjon.

Tilstandsrapport

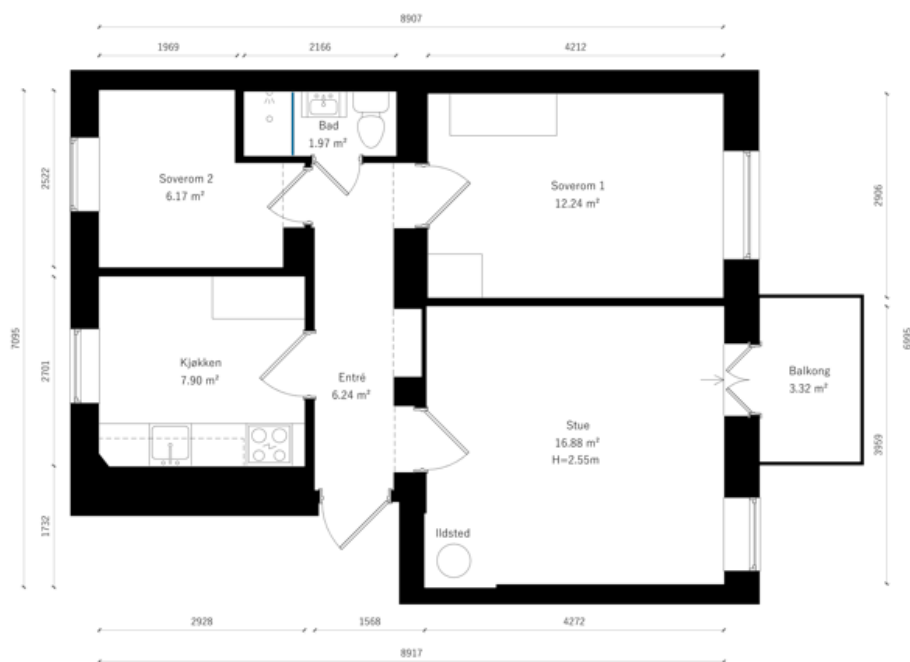


📍 Herman Foss' gate 14B, 0171 OSLO

📄 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 115, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20463-2438

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RC2760

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



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

Medlem av



Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Herman Foss' gate 14B. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1898.

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekketype. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er det trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Tomten er opparbeidet med felles bakgård.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet H0101

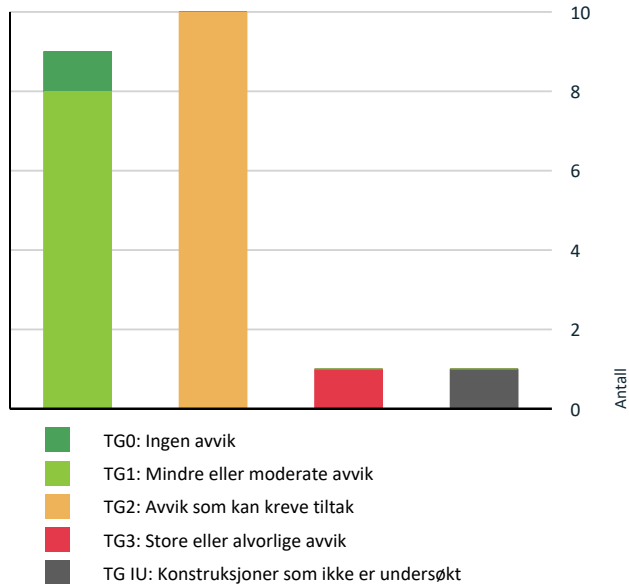
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun tegninger fra renovering av bad utført ca 1988. Plantegningene stemmer med dagens løsning.

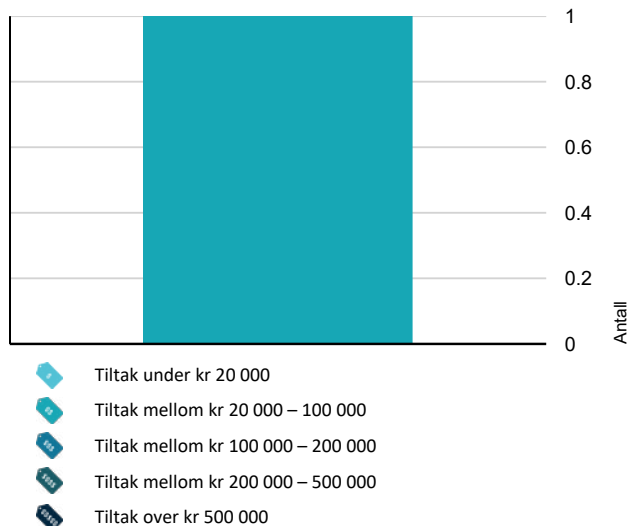
Originale tegninger fra byggeår foreligger ikke og kan ikke vurderes. Egne undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0101

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

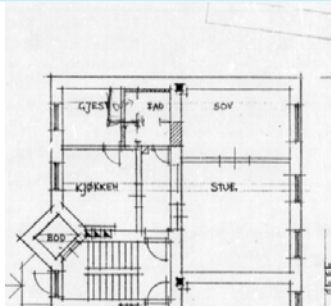
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0101



Byggeår
1898

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering Opplysninger fra eier:
2020 - renovering bad
2023- renovering kjøkken

UTVENDIG

TG2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskifting på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Produksjonsår

TG1 Balkongdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2010.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.



Lyd og brannklassifisering.

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Omtrent østvendt balkong på 3 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i stålkonstruksjon, gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 100 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mosedannelse på og sprekker i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan gi økt nedbrytning av treverket og redusert levetid over tid. Rengjøring, vedlikehold og utskifting av skadede bord bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Tilstandsrapport



Overflater

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser.

Vegger med glatt malt utførelse, malt mur og malt panel.

Himling med glatt malt utførelse, malt panel og himlingsplater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og elde på overflater.

Det er registrert riss i tak og veggflater.

Det er registrert svelling, sprekker og knirk i gulvflater.

Det er registrert sprekker i fliser i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene vurderes som aldersrelatert slitasje og kan gi redusert overflatekvalitet og videre nedbrytning over tid. Vedlikehold og stedvis utbedring bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater



Overflater



Overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue:

Lokalt avvik er målt til ca: 24 mm

Totalt avvik er målt til ca: 28 mm

Målinger er utført i entré:

Lokalt avvik er målt til ca: 30 mm

Totalt avvik er målt til ca: 30 mm

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1898

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

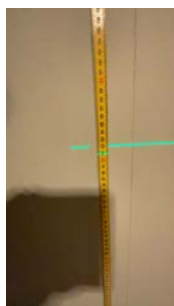
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- bytte av overflater
- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc..

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



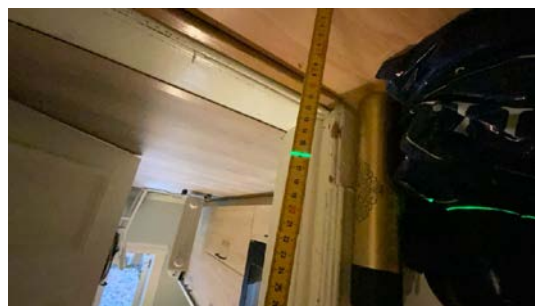
Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (entré)



Høydeforskjell (entré)

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted fra 2020 plassert i stue.

Pipeløp av teglstein fra byggeår.

Det er ikke kontrollert avstand fra innvendig røykløp til brennbart materiale på grunn av manglende tilgang.

På generelt grunnlag anbefales det kontroll av piper ved omsetting av eiendommer.

Årstall: 1898

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Det er mindre riss og uferdig overflater på pipeløp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Tiltak:**

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon. Pipen bør følges opp, og vedlikehold eller utbedring vurderes ved behov.

Kontakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar.

Forholdet vurderes å være av overflatemessig karakter, men kan over tid gi redusert overflatebeskyttelse. Ferdigstillelse og utbedring bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende utførelse og varighet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leiligheten er beliggende i første etasje, og forhold i underliggende kjeller kan ha innvirkning på boligen, blant annet i form av fuktig luft og fuktpåvirkning. Undersøkelser av kjellerarealene har vært begrenset som følge av boder og lagret inventar, og full vurdering har derfor ikke vært mulig. Det anbefales jevnlig kontroll av kjellerforholdene for å avdekke eventuelle endringer eller avvik over tid.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte dørblader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Det er registrert skjevheter, enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karmen for å opprettholde funksjon og estetisk standard.

Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødige slitasjer på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.



Overflater

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 2020

Dokumentasjon: FDV dokumentasjon foreligger. (Prosjektperm fremvist ved befaring)

Arbeid utført av: Rørlegger 24-7 AS

Tilstandsrapport

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Dokumentasjon

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 25 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.



Høydeforskjell (terskel)



Høydeforskjell (sluk)

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Underliggende banemembran, synlig klemt membran under klemring.

Vegger: Smøremembran (Shonox)

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur og dusjdør i glass.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstillers dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.

Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler:

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

Tilstandsgrad er gitt ut i fra undersøkelser kommentert ovenfor, dokumentasjon og alder.

HULLTAKING:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte rensar noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillar ikkje dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system fra baderomsrenovering og eldre kobberrør.

Fordelerstamme plassert i luke på bad.

Tilstandsrapport

Intern stoppeventil plassert på soverom, stoppeventil er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør. '1

Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke påmontert tettemuffe på vannrør. (kjøkken)

Konsekvens/tiltak

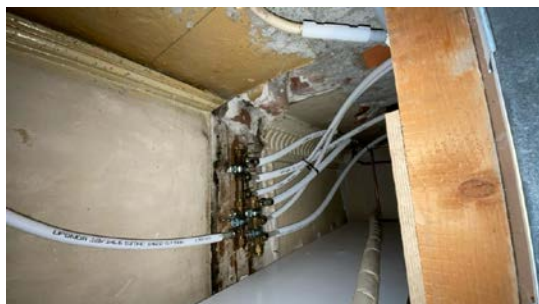
- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.

Manglende merking gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som forsyner de ulike tappestedene. Rørkursene bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at alle kurser lett kan identifiseres.

Manglende tettemuffe mellom varerør og vannrør gir redusert lekkasjesikring. Tettemuffe bør monteres for å sikre korrekt funksjon i rør-i-rør-systemet.



Fordelerstamme



Stoppeventil

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra kjøkken/baderomsrenovering og eldre rørføringer.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rørføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TGIU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i himling på loft.

Det er ikke tilgang til vurdering av alder, elektrisk tilkobling eller skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det er registrert avrenning med rør ned til bad.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er plass og opplegg til vaskemaskin i bod i 1 1/2 etasje.
I følge eier er strømkurs tilkoblet enhetens anlegg.
Det er registrert vannvakt i rommet.

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

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer plassert: I entrè.

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

På badet og de fungerer. Det er i tillegg lagt varmematter i gulv på kjøkken. Disse fungerer også.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeid i 2020 og 2023, og det foreligger samsvarserklæring

Det er ukjent hva som er utført før min botid.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Da det foreligger avsluttet tilsynssak (26.01.2024), og det ikke er arbeider utover retting av tidligere avvik (i følge eier), anses det ikke som nødvendig med ny elkontroll. Vær imidlertid oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider utført i boligen av tidligere eiere. Det kan derfor foreligge skjulte feil som ikke er avdekket ved tilsyn.



Sikringsskap



Avsluttet tilsynssak

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

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

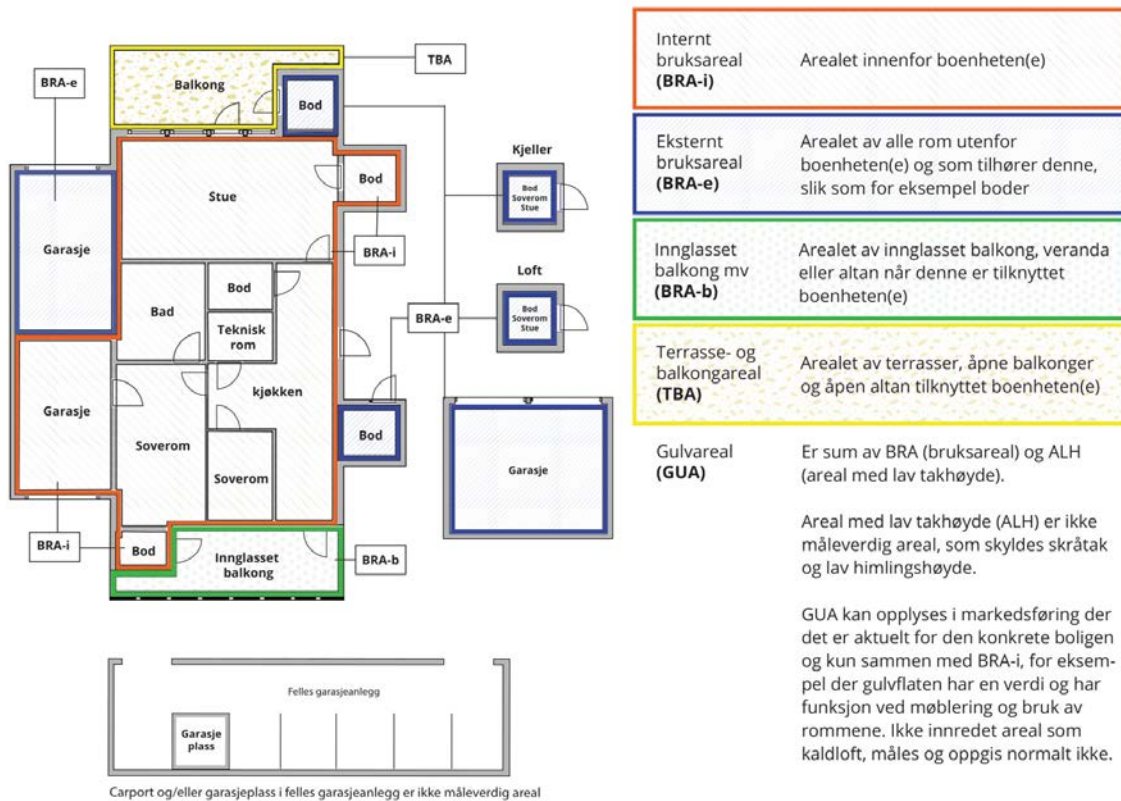
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0101

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	55			55	3
Loft		3		3	
1 1/2 etasje		1		1	
SUM	55	4			3
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,53m

Bod på loft med måleverdig areal på 3 kvm. Bod er merket med: 1 V

Bod i 1 1/2 etasje på 1 kvm. Bod er merket med: ikke merket

Bod i kjeller uten måleverdig areal. Gulvflate på ca 5 kvm. Bod er merket med: 1 V

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun tegninger fra renovering av bad utført ca 1988. Plantegningene stemmer med dagens løsning. Originale tegninger fra byggeår foreligger ikke og kan ikke vurderes. Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad (2020) og kjøkken (2023) er renoveret (minus tak på kjøkken) og det foreligger dokumentasjon.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	115		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Herman Foss' gate 14B

Hjemmelshaver

Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.03.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.04.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

S.D.S ELEKTRO

Kunde

281 - Rørlegger 24/7 AS
Postboks 6711 Rodeløkka
0503 Oslo
Org. nr.: 996 923 568

Fra

SDS Elektro AS
Midtveien 15
0583 Oslo
Org. nr.: NO918693904MVA

Avdeling: SDs Elektro
Telefon: 91142000
E-post: stian@sdselektro.no

Ordre/dato

Ordrenr.: 1259
Ordrenavn: Herman foss gate 14B
Dato: 26.01.2024
Saksbehandler: Stian D. Saugnes

Arbeidssted

Postboks 6711 Rodeløkka
0503 Oslo

Kontakt

Håkon
21918006
post@rorlegger24-7.no

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse

Utbedring av punkter i Elvia sin avviksrapport. Alle punkter OK. Se vedlagt rapport

Elsikkerhetsdokumentasjon

Beskrivelse	Verdi	Info
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	FEB 91	
Måler nr.	Ikke aktuelt	
Byggeår	1950	
Senere utbedret	2000	
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Elvia rapport	

For installatørvirksomheten
26.01.2024

Stian D. Saugnes

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

26.01.2024

Signatur, installatør

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

S.D.S ELEKTRO

Kunde	Fra
281 - Rørlegger 24/7 AS Postboks 6711 Rodeløkka 0503 Oslo Org. nr.: 996 923 568	SDS Elektro AS Midtveien 15 0583 Oslo Org. nr.: NO918693904MVA Avdeling: SDs Elektro Telefon: 91142000 E-post: stian@sdselektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 1261 Ordrenavn: Hermann Foss gate 14 Dato: 03.02.2024 Saksbehandler: Stian D. Saugnes	Postboks 6711 Rodeløkka 0503 Oslo	

Arbeidsbeskrivelse

Beskrivelse

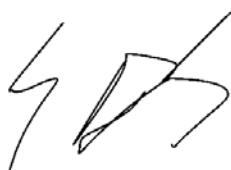
Bytte av kjøkken:

Opplegg av 2 stk nye kurser til kjøkken
Opplegg av varmemølle i gulv
Opplegg av stikk til div hvitevarer kjøkken.
Mont av taklampe.
Utbedring av avviksrapport fra elvia

Elsikkerhetsdokumentasjon

Beskrivelse	Verdi	Info
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Boligblokker	
Utført i henhold til	FEB 91	
Måler nr.	Ikke aktuelt	
Byggeår	1950	
Senere utbedret	2000	
Hele anlegget	Nei	
Anleggsdel	Nytt kjøkken	

For installatørvirksomheten
03.02.2024



Stian D. Saugnes

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

05.02.2024

Signatur, installatør



Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Lene Sandal
Herman Foss gate 14B
0171 OSLO

Saksnummer	5358193
Pinkode	4441
Dokumentdato	26.01.2024
Kontrolldato	20.12.2023
Målnummer	7359992897301655
Inspektør	Amer Dugum
Nettkunde	Lene Sandal

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 20.12.2023 i Herman Foss' gate 14B, etasje 01, 0171 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5358193.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0018/26	
Selger 1 navn	
Lene Sandal	
Gateadresse	
Herman Foss' gate 14B	
Poststed	Postnr
OSLO	0171
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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: LS

1

Document reference: 17-0018/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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

Initialer selger: LS

2

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Sandal	c16f65972d9b77f06c1a8d 2e83b87c8745336d03	07.04.2026 09:28:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0018/26

- 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>



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Boligsameiet Herman Foss Gate 14

ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

Tid: torsdag 05.03.2026, kl 19:00

Sted: Teams

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

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært 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 hfgate14.styret@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 ekstraordinært årsmøte 2026 i Boligsameiet Herman Foss Gate 14 torsdag 05.03.2026.

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:

Microsoft Teams-møte

Bli med:

<https://teams.microsoft.com/meet/38592727309455?p=eHW1m7ESCm061MIcJU>

Møte-ID: 385 927 273 094 55

Passord: Hs96wm9m

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.

Ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

torsdag 05.03.2026, kl 19:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av tillitsvalgte

Grunnet personlige forhold trekker styreleder seg fra vervet sitt. Det må derfor velges ny styreleder, og eventuelt nytt styremedlem.

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Det må velges ny styreleder. Morten Wien foreslås.

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Dersom Morten Wien velges som ny styreleder må det velges nytt styremedlem. Tom R. Enoksen velges frem til ordinært årsmøte 2026.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL 2026



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Herman Foss Gate 14 torsdag 05.03.2026 kl. 19:00 - Teams .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 9 seksjonseiere og 0 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:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Morten Wien 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. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Morten Wien ble valgt som styreleder for 2 år.

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Vedtak:

Tom R. Enoksen ble valgt som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2026.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:14

Styret fikk etter årsmøtet følgende sammensetning:

- Morten Wien ble valgt som styreleder for 2 år- frem til årsmøtet 2028
- Ingrid Kongelf er på valg til ordinært årsmøte 2026
- Tom R. Enoksen ble valgt som styremedlem frem til årsmøtet 2026

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Anette Cecilie Johnsen (sign.)

05.03.2026

Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 04.06.2025, kl 18:00

Sted: Teams

ÖBF



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 hfgate14.styret@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 2025 i Boligsameiet Herman Foss Gate 14 onsdag 04.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 395 943 338 653 7

Passord: Ty2y8T6E

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 Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Onsdag 04.06.2025, kl 18:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslaget for styrehonorar er kr. 30000.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 30000.

4. Orientering

4.1 Informasjon fra styret

Styret har redegjort for årets arbeid og videre gjennomføring.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Simon Heimly Jenssen som har fullført sin periode stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Tom Roger Enoksen som har fullført sin periode stiller til gjenvalg.

Hvis det er en kandidat fra oppgang B stiller, vil Tom Roger godta dette.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Ingrid Kongelf.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer som har 1 år igjen av sin periode:

Elizabeth Sævereide Evans-Bevan.

5.4 Valg av valgkomité

Styret tar dette opp på årsmøtet og diskuterer videre gjennomføring.

6. Oppløsning 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, 16.05.2025

Styret i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Styreleder, Simon Heimly Jenssen
Styremedlem, Ingrid Kongelf
Styremedlem, Tom Roger Enoksen
Varamedlem, Elizabeth Sævereide Evans-Bevan

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Boligsameiet Herman Foss Gate 14

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, Simon Heimly Jenssen
Styremedlem, Ingrid Kongelf
Styremedlem, Tom Roger Enoksen
Varamedlem, Elizabeth Sævareide Evans-Bevan

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.
Styret kan kontaktes på hfgate14.styret@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. Vår kontaktperson er Tommy Kongevold Skåland.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Boligsameiet Herman Foss Gate 14 er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983545890. Bygningene er lokalisert i Oslo kommune og har 17 boligenheter og ingen andre enheter. Det er ingen næringslokaler i bygningen.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Boligsameiet Herman Foss Gate 14 har egen vaktmester og renholdningstjeneste. Styret har hatt ønske om å styrke sameiets økonomi og fått utredet mulighetene for å redusere utgiftene til betalte tjenester. Sameiet har med det avsluttet avtalene hos Espen Lie Eiendomsservice AS og Rene Trapper AS. Ny avtale for kombinerte servicetjenester er med Fortrinn. Sameiet sparer betraktelig i måneden ved å ha samme leverandør for disse tjenestene. Besparelsen er på 3269,- kroner i måneden. Oppstart er 01.06.2025. Selskapet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold og renholdstjenester.

Henvendelser til Fortrinn skal gå via styret.

Bredbånd og kabel-tv

Boligsameiet Herman Foss Gate 14 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Hemer Lås & Dørtelefon. Ta kontakt med styret ved behov for kopi av nøkler.

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. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Boligsameiet Herman Foss Gate 14, 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, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Sameiet hadde besøk av branninspektør i desember måned uten å finne mangler eller feil på brannvarslingsanlegget eller bygget. Varslingen om kontrollen var mangelfull, da også informasjonen fra inspektøren var mangelfull. Styret har tatt dette til etterretning og forventer forbedring i varslingen ved neste kontroll av sikkerhetsanlegg.

Forsikring

Eiendommen til Boligsameiet Herman Foss Gate 14 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 54517572.

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. Utbedringer som eventuelt skal dekkes av sameiets forsikring, må meldes inn til styret og takstmann må involveres før utbedring av skader utføres.

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

Styret fikk utredet og bestilt befarng angående lavt trykk i oppgang B. Undersøkelsen viste at reduksjonsventil (forgreningen) på hovedkranen i kjelleren i oppgang A hadde for lavt trykk til formålet. Anbefalingen fra fagperson i Oslo Rør & Sanitær var å bytte denne delen ut. Styret vedtok å følge rådet og fikk byttet reduksjonsventilen til en sum av 9750 kr. Etter utført arbeid er problemet med manglende trykk i oppgang B løst.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Det er ikke utført større vedlikeholdsprosjekter i 2024. Styret er klar over sprekk i oppgang A, samt flassende murpuss ut mot Herman Foss' gate. Når økonomien til sameiet blir enda bedre, er dette noe styret ønsker å ta en nærmere utredning på. Slik murpussen fremstår per dags dato, er det klart at det ikke er strukturelle skader i den bærende konstruksjonen. Styret vurderer for neste periode å sjekke tilstanden på vinduer og dører for å vurdere om tiltak skal gjøres, enten vedlikehold eller utskiftning.

Renovasjonsetaten

Styret har bestilt ny 340-liters avfallsbeholder til sameiet, da den éne har en større sprekk i siden.

Dugnad

Styret gjennomførte sameiets første dugnad på flere år den 10. oktober 2024. Oppmøtet var godt, med over halvparten av beboernes deltakelse. Dugnadsgjengen gjennomførte støvtørking og finvask av trappegangen, vindusvask, tømming av blomsterkasser, raking og oppsamling av løv, samt rengjøring av kjeller og loft. Styret var fornøyd med innsatsen og ønsker at dette skal bli en tradisjon for bedre bomiljø i sameiet.

Sameiets økonomi

I løpet av 2024 har sameiets økonomi forbedret seg betraktelig. Sameiet har nå en god buffer, noe som var en vesentlig mangel fra året før da sameiet fikk påpek av OBF for svært lav likviditet. Likviditeten er nå solid, men styret ønsker at bufferen skal styrkes ytterligere før man tar på seg større prosjekt som krever økonomisk investering. Sameiet har i vinter unngått avgift fra Bymiljøetaten, mye grunnet at vinteren 2024 var snøfattig.

Styrets arbeid i 2024

Styret har i all hovedsak hatt månedlige møter i 2024, hvor aktuelle saker jevnlig er blitt tatt opp. Styret blir å fortsette med tett oppfølging og møtevirksomhet for å fortsette en smidig håndtering i sameiet.

Fokuset til styret har vært å redusere kostnader/utgifter for å bedre sameiets økonomi. Styret har byttet ut leverandører og vil med dette spare penger i 2025. Bytte av ventil har vært en suksess. Styret er godt fornøyd med bedret bomiljø gjennom dugnad.

Kostnadsutvikling

For år 2024 er årsresultatet på 185751,06 kroner med en ending i disponible midler på 129940 kroner.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 122463 kroner i 2025, og endringer i disponible midler på 34892 kroner.

04.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 119 496	905 046	1 119 564	1 212 861
Sum		1 119 496	905 046	1 119 564	1 212 861
Andre inntekter	2	16 677	0	0	0
Sum andre inntekter		16 677	0	0	0
Sum		1 136 173	905 046	1 119 564	1 212 861
Forretningsførsel og revisjon	3	55 740	61 930	53 000	60 000
Lønn og honorar	4, 5	34 230	57 050	34 230	34 230
Vedlikehold	6	28 716	579 749	85 000	96 000
Eksterne tjenester	7	128 598	138 420	207 000	138 500
Kabel-tv og bredbånd		87 080	110 498	116 000	120 000
Forsikring		128 274	113 255	136 000	139 000
Kommunale avgifter		196 950	166 169	196 000	222 000
Brensel og strøm		14 449	14 570	15 000	15 000
Andre driftsutgifter	8	15 875	22 253	20 000	16 000
Avskrivninger		25 877	27 657	27 657	18 438
Sum		715 789	1 291 551	889 887	859 168
Driftsresultat før individuell innbetaling		420 384	-386 505	229 677	353 693
Driftsresultat etter individuell innbetaling		420 384	-386 505	229 677	353 693
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	4 377	4 466	2 000	0
Rentekostnad	10	249 696	217 651	238 625	241 230
Andre finansposter	11	-10 686	-8 634	-8 000	-10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-234 633	-204 551	-228 625	-231 230
Årsresultat	12	185 751	-591 056	1 052	122 463
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-81 688	-3 081 328	-83 583	-87 571
Opptak lån		0	3 426 677	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	25 877	27 657	27 657	0
Endring i disponible midler	12	129 940	-218 050	-54 874	34 892

Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	17	901 129	1 228 812
Aktivert rehabilitering	17	0	-301 806
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		901 129	927 006
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	13	94 446	92 636
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		207 277	67 349
Innestående på særvilkår	14	13 240	0
Sum omløpsmidler		314 963	159 985
SUM EIENDELER		1 216 092	1 086 991

Arsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 340 887	-1 749 831
Årets resultat	12	185 751	-591 056
Sum egenkapital	15	-2 155 136	-2 340 887
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	3 286 439	3 368 127
Sum langsiktig gjeld		3 286 439	3 368 127
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 769	0
Leverandørgjeld		9 428	37 161
Skyldig off. myndigheter		17 470	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	471
Påløpne renter		20 913	20 775
Annen kortsiktig gjeld		31 208	1 344
Sum kortsiktig gjeld		84 788	59 750
Sum gjeld		3 371 227	3 427 877
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 216 092	1 086 991

Oslo 31.12.24

Styret i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Sted: _____, dato: _____

Simon Heimly Jenssen
Styreleder

Tom Roger Enoksen
Styremedlem

Ingrid Kongelf
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	797 332	618 168	797 356	884 096
3607 Renter og avdrag	322 164	286 528	322 208	328 765
3690 Andre inntekter	0	350	0	0
Sum	1 119 496	905 046	1 119 564	1 212 861

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	16 677	0	0	0
Sum	16 677	0	0	0

Andre inntekter er utbetalt erstatningsberegning fra Gjensidige fratrukket beløp som ble utbetalt til beboer.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	43 944	43 296	45 000	48 000
Annen regnskapsførsel	11 796	18 634	8 000	12 000
Sum	55 740	61 930	53 000	60 000

Sameiet har ikke revisor.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	50 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	7 050	4 230	4 230
Sum	34 230	57 050	34 230	34 230

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	26 925	85 000	96 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 716	8 097	0	0
6650 Vedlikeholdsprosjekter	0	544 727	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	28 716	579 749	85 000	96 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	75 000	76 500	78 000	79 000
6360 Renhold	43 188	49 385	43 000	46 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	2 500	0	2 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 410	10 035	11 000	11 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	0	75 000	0
Sum	128 598	138 420	207 000	138 500

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	613	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 662	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	956	1 994	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	11 370	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 673	3 139	0	0
7772 Andre gebyrer	1 680	1 500	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 128	1 976	20 000	16 000
Sum	15 875	22 253	20 000	16 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	4 186	4 466	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	0	2 000	0
8059 Andre renteinntekter	192	0	0	0

Note 9 - Renteinntekter

Sum	4 377	4 466	2 000	0
-----	-------	-------	-------	---

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 8398.72.10640	0	40 547	0	0
8146 Lånenr 8398.72.20875	249 696	177 104	238 625	241 230
Sum	249 696	217 651	238 625	241 230

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-10 686	-8 634	-8 000	-10 000
Sum	-10 686	-8 634	-8 000	-10 000

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	100 234	318 284
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	185 751	-591 056
Tilbakeføring avskrivninger	25 877	27 657
Opptak av langsiktig lån	0	3 426 677
Avdrag langsiktig lån	-81 688	-3 081 328
B. Årets endring i disponible midler	129 940	-218 050
C. Disponible midler 31.12	230 175	100 234

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	64 665	63 609
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 781	29 027
Sum	94 446	92 636

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr. 13 240 bundet skattetrekksmidler.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 16 - Lån

Kreditor:

**Svenska
Handelsbanken AB
NUF**

Formål:

Refinansiering av lån
8398.72.10640 i
handelsbanken samt
lån til rehabilitering.

Lånenummer:

83987220875

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2023

Rentesats:

7.50 %

Beregnet innfridd:

01.03.2043

Opprinnelig lånebeløp:

3 439 479

Lånesaldo 01.01:

3 368 127

Avdrag i perioden:

81 688

Lånesaldo 31.12:

3 286 439

Saldo 5 år frem i tid:

2 774 390

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987220875	1	369 933	369 933
	1	286 400	286 400
	1	195 707	195 707
	3	190 933	572 799
	1	183 773	183 773
	6	179 000	1 074 000
	3	167 067	501 201
	1	102 627	102 627

Note 17 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 45 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 228 812
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 228 812
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	327 683
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	901 129
Årets avskrivninger :	327 683
Antatt levetid i år :	45

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Herman Foss Gate 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Styreleder	Simon Heimly Jenssen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Tom Roger Enoksen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Ingrid Kongelf (sign.)	30.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Herman Foss Gate 14 onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 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:

Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Simon Heimly Jenssen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 30 000

4. Orientering

4.1 Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Simon Heimly Jenssen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Morten Wien ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Tom Roger Enoksen ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt noen valgkomité

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:37

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Simon Heimly Jenssen for 2 år
- Styremedlem: Morten Wien for 2 år
- Styremedlem: Ingrid Kongelf 1 år igjen
- Varamedlem: Tom Roger Enoksen for 1 år

Protokoll for Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Simon Heimly Jenssen (sign.)	04.06.2025

**VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET HERMANN FOSS GATE 14**

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte

den 29. november 2023

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

§ 1 Navn, opprettelse, registrering

Sameiets navn er Boligsameiet Hermann Foss Gate 14 (heretter kalt Sameiet). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.12.1988.

Sameiet omfatter eiendommen Hermann Foss Gate 14 med Gnr 219 , Bnr 115 i Oslo kommune.

Sameiet består av 17 boligseksjoner i henhold til reseksjoneringsbegjæring tinglyst 16.04.2004.

§ 2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonsameiet. 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.

Som fellesareal og fellesanlegg regnes, med mindre annet fremgår av lov eller oppdelingsbegjæring:

- uteareal
- alt innvendig areal som ikke er en del av beboerens leilighet, dersom ingen seksjonseier har eksklusiv bruksrett til dette, slik som
 - felles inngangsparti
 - boder
 - terrasser, balkonger, verandaer, uansett om disse danner tak for leiligheten under, er bygget inn i leiligheten eller har overbygg av annet slag
- bygningskroppen med
 - utvendige fasadeinnretninger
 - ytterdører, herunder ytterdør ut fra leilighet og balkong, men ikke innvendige flater av slike dører
 - vinduer, men ikke de innvendige flater av vinduenes omramming

- vegger, uansett om disse vender mot en leilighet eller mot fellesareal, men ikke innvendige flater i vegger, gulv eller tak i leiligheten
- utvendige fellesinnretninger, for eksempel utekran, lamper, sykkel- og lekestativ, benker og lignende
- stamledningsnett i eller festet til bygningskroppen frem til og med uttak i en leilighet, hvilket innebærer:
 - elektriske ledninger frem til sikringsskap
 - vannforsyning frem til tilknytning til betjeningsenhet i den enkelte leilighet
 - kloakkledning og vannavløp frem til tilknytning til rørledningsnett inne i leiligheten
- andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov

§ 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.

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseierne har de rettigheter og forpliktelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, husordensregler vedtatt av årsmøtet og andre beslutninger truffet av årsmøtet.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

§ 2.4 Registrering av nye seksjonseiere og utleieforhold

Seksjonseierne kan fritt omsette og pantsette sin seksjon. Eierskifte til seksjon skal meldes til sameiets styre for registrering. Det skal betales et eierskiftegebyr ved eierskifte. Styret fastsetter gebyrets størrelse.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, fødselsdato, kontaktinformasjon og om egen adresse i utleieperioden. Leieforholdet registreres hos forretningsfører. Seksjonseier/utleier belastes ekspedisjonsgebyr for registreringen.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr esl § 24.

§2.5 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. Bruksenheten kan kun brukes i samsvar med tinglyst formål.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til kjeller-, lofts- og gangboder i samsvar med plan vedtatt på sameiermøtet 24. mars 2003. Fordelingen kan bare endres av årsmøtet med to tredjedels flertall.

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.

Dyrehold er 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.

§ 3 Fellesutgifter og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Fellesutgiftene og kapitalkostnadene fordeles mellom seksjonseierne som følger

1. 40 % fordeles etter tinglyst sameiebrøk (verdiavhengige)
2. 60 % fordeles likt (verdiuavhengige)

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, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

A konto-beløpet skal innbetales den 15. i hver måned til angitt betalingssted. Dersom a konto-beløpet ikke betales rettidig kan styret innkreve renter fra seksjonseieren etter lov om forsinket betaling.

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

For å redusere de totale fellesutgiftene kan styret beslutte at det skal avholdes årlig dugnad. Seksjonseierne plikter å møte ved dugnaden. Styret kan pålegge seksjonseiere som ikke møter til dugnaden å betale et gebyr til sameiet, samt fastsette gebyrets størrelse.

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.

§ 4 Panterett

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. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet og de andre seksjonseierne har i tillegg en avtalefestet panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Panteretten ble tinglyst som en heftelse på seksjonen med kroner 15.000,- uten opptrinnsrett med prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid, i forbindelse med tinglysingen av oppdelingsbegjæringen. Panterettens størrelse kan reguleres av årsmøtet hvert femte år, første gang i juni 1994. Seksjonseierne forplikter seg til å medvirke til regulering av pantekravet i samsvar med økningen i konsumprisindeksen (KPI), med utgangspunkt i KPI pr. juni 1989, samt å medvirke til tinglysing av reguleringen.

§ 5 Vedlikehold

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 fra og med tilknytningspunktet i den enkelte leilighet, 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 brannvernustyr, 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.

Styret kan foreta årlig ettersyn av de enkelte bruksenheter for å vurdere behovet for å utføre vedlikehold som sameiet er ansvarlig for, samt for å vurdere om seksjonseieren har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Styret skal også gis adgang til de enkelte bruksenheter i forbindelse med eierskifter, rehabilitering, skadetaksering, skadeutbedring og lignende tiltak. Styret kan i denne forbindelse også møte med eller ved fagkyndige. At styret har foretatt ettersyn medfører ikke at styret blir ansvarlig for forhold som ikke oppdages.

§ 6 Vedlikeholdsfond

Det kan foretas årlige fondsavsetninger til å dekke fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre større fellestiltak på eiendommen. Styret fastsetter fondsavsetningens størrelse innenfor budsjettet.

Fondets midler skal plasseres til markedsmessige vilkår.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Så langt det er mulig bør begge oppganger være representert i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrelederen velges ved særskilt valg. Funksjonstiden for styremedlemmene skal være to år, slik at henholdsvis ett eller to av medlemmene er på valg hvert år. Funksjonstiden for styrelederen og varamedlemmene er ett år. Styrelederen, styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før funksjonstiden er ute. Om tilbaketreden skal det gis rimelig forhåndsvarsel til styret. Et styremedlem eller et varamedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak på årsmøtet med vanlig flertall. Opphører vervet som styremedlem, trer varamedlemmet inn som styremedlem.

§ 7.1 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner ansvar for å treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. Styret skal herunder påse at eiendommen er forsvarlig forsikret.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal løpende vurdere behovet for å engasjere forretningsfører for å utføre regnskaps- og forretningsføreropp-gaver. Dersom det foreligger slikt behov, fremsettes forslag for årsmøtet, jf. vedtektene § 11.

Styret skal fastsette retningslinjer for sitt arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Styret representerer seksjonseierne utad. Styret forplikter seksjonseierne når styrets medlemmer undertegner i fellesskap.

§ 7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen utgjør minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtene har hver seksjon en stemme.

Seksjonseierne har forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtene. Eies en seksjon av flere i fellesskap må disse innbyrdes utpeke den som skal avgi stemmen på vegne av seksjonseierne. Dersom disse ikke blir enige om hvem som skal avgi stemmen, kan ingen av dem avgi stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre den selv gir uttrykk for noe annet. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. En fullmektig har forslags-, tale- og stemmerett.

En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare talerett dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, revisor og godkjent leietaker til en bruksenhet har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke forslags- og stemmerett. Det samme gjelder ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon (enten fra seksjonseiers eller leietakers husstand).

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes dessuten til de møteberettigede innen fire uker etter møtet.

§ 8.1 Innkalling til årsmøtet

Styret skal skriftlig innkalle til ordinært årsmøte med høyst tjue og minst åtte dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan skje med høyst tjue og minst tre dagers varsel. Innkallingen kan i stedet skje ved bruk av elektronisk post til dem som har registrert sin e-postadresse hos styret. Av innkallingen skal det fremgå om den gjelder ordinært eller

ekstraordinært årsmøte, samt tid og sted for møtet. Innkallingen skal sendes til seksjonseierne.

Styret skal forut for innkallingen varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal inneholde fullstendig dagsorden, jf. vedtektene § 8.2. Alle forslag som skal behandles på årsmøtet skal være bestemt angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Innkallingen bør angi hvilket flertallskrav som kreves på årsmøtet.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets undertegnede årsberetning, undertegnet regnskap for kalenderåret, revisjonsberetning samt budsjettforslag sendes alle som skal motta innkallingen. Disse dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Budsjettet bør angi alle driftsutgifter, så som utgifter til lån, forsikring, kommunale avgifter, strøm, kabel-TV-avgift, lønn og honorarer, andre driftsutgifter, samt avsetninger til vedlikeholdsfondet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 8.2 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om saker som ikke er bestemt angitt i innkallingen. Dette er ikke til hinder for at spørsmålet tas opp på årsmøtet uten at det kommer til vedtak, og at det deretter innkalles til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av forslaget.

§ 8.3 Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Dersom styret vil fravike et vedtatt budsjett på et ikke uvesentlig punkt, må saken forelegges for årsmøtet.

Låneopptak, bortsett fra refinansiering, skal vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Dersom det foreligger flere forslag til vedtak, skal utsettelsesforslag behandles først. Deretter behandles de mest vidtgående forslagene først, ved at det stemmes særskilt over hvert enkelt forslag, inntil to forslag gjenstår. Dersom det oppstår stemmelikhet ved avstemningen mellom disse to forslagene, foretas loddtrekning.

Dersom det ved valg foreligger flere kandidater, anses den kandidaten som valgt, som har fått flest stemmer.

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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d)

samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål, eller omvendt,

e)

samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd, annet punktum,

f)

samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i esl § 22 a,

g)

ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning,

h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 h) 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.

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 seksjonseierens 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.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøter og styre

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.

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.

§ 10 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Regnskapet skal revideres og revisjonsberetning skal fremlegges for årsmøtet.

§ 11 Forretningsfører – ansettelsesforhold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Med samme flertall kan sameiet vedta at sameiet skal ha andre fast ansatte.

Det hører under styret å inngå avtale med forretningsfører og ansette andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Forretningsføreravtalen skal ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at forretningsføreravtalen gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom enn seks måneder, men ikke for mer enn fem år.

§ 12 Ansvarsforhold – identifikasjon

Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig overfor sameiet for ethvert mislighold som skyldes hans husstandsmedlemmer, leietakere, fremleietakere, beboere av bruksenheten eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseierne plikter å erstatte sameiets fulle økonomiske tap i de tilfeller der seksjonseierne er ansvarlige for en oppstått skade. Seksjonseierne vil være ansvarlige i følgende tilfeller, dog ikke begrenset til disse:

-Ved enhver skade som har oppstått som følge av at seksjonseieren eller noen han svarer for ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til lov, vedtekter, husordensregler eller vedtak i årsmøtet.

-Dersom seksjonseieren har unnlatt å varsle om eller unnlatt å utbedre en skade omgående etter at skaden ble oppdaget,

-Dersom sameiets forsikringsselskap har nektet å foreta utbetaling av erstatningssummen, eller kun har utbetalt en avkortet erstatning, fordi en seksjonseier eller noen han svarer for ved handling eller unnlattelse har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

-Dersom et forsikringstilfelle har inntrådt som følge av en handling eller unnlattelse fra seksjonseieren eller noen han svarer for, og forsikringsselskapet foretar uavkortet erstatningsutbetaling, plikter seksjonseieren å dekke sameiets egenandel.

-Dersom seksjonseieren ikke har etterkommet et pålegg fra styret om å utbedre en skade han er ansvarlig for, og styret deretter har latt utbedringsarbeidet utføre for seksjonseierens regning.

-Dersom seksjonseieren eller noen han svarer for har utført eller latt utføre arbeider i strid med lov, forskrifter, vedtekter eller uten nødvendige offentlige tillatelser, eller har unnlatt å utføre arbeider som han etter slike bestemmelser er forpliktet til å utføre, og ikke har etterkommet pålegg fra styret om retting, slik at sameiet senere har måttet forskuttere kostnadene ved å utbedre eller reversere disse arbeidene.

-Dersom seksjonseieren ikke har etterkommet styrets pålegg om å oppfylle sin vedlikeholdsplikt, og sameiet deretter har foretatt slike vedlikeholdsarbeider for seksjonseierens regning, jf vedtektene § 5.

§ 13 Mislighold

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.

Dersom en seksjonseier misligholder sine betalingsforpliktelser, skal det sendes varsel som tilfredsstillende kravene i tvangsfullbyrdelsesloven (tvfbl.) § 4-18. Blir kravet ikke betalt innen fristen, kan det begjæres tvangsdekning (tvangssalg) etter bestemmelsene i tvfbl. kapittel 11 på grunnlag av sameiets panterett (jf tvfbl. § 11-2 første ledd bokstav a) og c).

§ 14 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.

§ 15 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 8.3 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.

Oppsetting av antenner, flaggstenger, automater eller montre er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige godkjenning.

§ 16 Prosessuell kompetanse

Styrets leder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i alle saker som er nevnt i esl. § 60 første ledd første punktum. Partsbetegnelsen ved slike søksmål vil være "Seksjonseierne i Boligsameiet Herman Foss gate 14, ved styrets leder XX".

§ 17 Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

§ 18 Vedtektsendringer

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

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HERMAN FOSS GATE 14
vedtatt på sameiermøte den 20.05.92. Endret på sameiermøte den 20.04.98 og 13.03.2002.

Hovedregelen er: Bruk leiligheten og fellesarealer slik at man ikke sjenerer andre.

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander som kan hindre passasje, forurenser, er brannfarlige eller til sjenanse. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Sjøppelbøttene er ikke til annet enn husholdningsavfall, byggeavfall må man selv fjeme. Biler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass, med mindre det foreligger skriftlig tillatelse fra sameiets styre.
2. Det er beboernes felles ansvar å holde fellesarealene og vinduene i trappeoppgangen rene. Renholdet av samtlige fellesarealer skjer etter regler som er fastsatt av sameiets styre.
3. Balkonger og vinduer skal ikke brukes til banking og risting av tøy, tepper, sengeklær o.l. Utlufting fra bruksenheten skal ikke skje til felles oppganger. Det skal heller ikke grilles med kullfyrt grill fra balkonger eller terrasser.
4. Felles inngangsdør og dører til loft og kjeller skal holdes låst hele døgnet.

FELLES ROM

5. Det er beboernes ansvar å holde sine kjellerboder og loftsboder rene, jf. vedtektene § 7 annet avsnitt.
6. I den kalde årstiden må alle rom, også kjellere, holdes såpass oppvarmet eller isolert at ikke vannledningene fryser.
7. Bruk av bart lys, lighter eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller. Brannfarlig materiale må ikke lagres på loft. Lagring i kjelleren kan kun skje hvis det er forsvarlig sikret i henhold til brannforskriftene.
8. Ved må lagres med luft på alle sider. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

INDRE ORDEN

9. Uro i leilighet og boligområdet skal unngås fra kl. 22.30 til kl. 07.00. Musikkøvelser, bruk av vaskemaskin o.l. skal bare skje fra kl. 07.00 til kl. 22.30 på hverdager og fra kl. 13.00 til 20.00 på søn- og helligdager. Banking og boring er tillatt fra hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.30. Unntak fra pkt. 9 må avtales særskilt med naboene.
10. Det må ikke kastes avfall i klosettet.

Sameieme er ansvarlige for at disse husordensregler blir overholdt av hans/hennes husstand, leietakere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 31.03.26 Side 1 av 3



Boligsameiet Herman Foss Gate 14	Vår ref.: 699/11	Fødselsdato eier: 27.01.1975
HERMAN FOSS' GATE 14	Type: Eierseksjonssameie	
0171 OSLO	Eiere: Lene Sandal	
Organisasjonsnr: 983 545 890	Seksjonsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 056	
Felleskostnader: Felleskostnader arealbasert		932
Felleskostnader likt fordelt		3 716
Renter og avdrag		1 408

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	172 284	Gjeld siste årsoppg.: 173 681
Klient ajourf. lån:	3 163 143	Klient gj. s. årsoppg.: 3 188 793

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987220875, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 204

Saldo per 31.03.2026: 3 163 143

Andel av saldo: 172 284

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.03.2043)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Wien

Adresse: Lindhaugsvingen 13

Postnr/-sted: 1363 HØVIK

E-post: hfgate14.styret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	22 782	Gjeld:	173 681	Andre inntekter:	1 212
		Utgifter:	12 789		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 12		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 219/115 - seksjon:12

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:	54517572
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligsameiet Herman Foss Gate 14	Vår ref.: 699/11	Fødselsdato eier: 27.01.1975
HERMAN FOSS' GATE 14	Type: Eierseksjonssameie	
0171 OSLO	Eiere: Lene Sandal	
Organisasjonsnr: 983 545 890		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER

Vedtektenes § 3 slår fast at felleskostnader deles over to ulike brøker der 60% fordeles likt (verdiuavhengig) og 40% fordeles etter tinglyst sameiebrøk (arealavhengig).

FORSIKRING

Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige.

BREDBÅND OG KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv tv- og internettpakke fra Telia, som faktureres gjennom den månedlige innbetalingen av fellesutgifter. Pakken kalles Flex Premium 50. Beboerne får tilbud om TV-pakke med 50 poeng samt 50 Mbps for strømming. Velger man bort TV-pakken får man i stedet strømming med 750 Mbps. Velger man bort strømmetjenester kan man få TV-pakke med 110 poeng. Den enkelte seksjonseier kan for egen kostnad utvide tv- og/eller internett-tjenester ytterligere, og vil da bli fakturert direkte fra Telia for dette.

NØKLER, SKILT

Sameiet har en felles mal for skilt til ringeklokker og postkasser. For å få tilsendt denne tar man kontakt med styret og oppgir hva man ønsker at det skal stå på skiltet/skiltene.

Hovednøkler på avveie kan medføre økt innbruddsfare i gården, og tap av hovednøkler skal meldes til styret. Ved behov for ny nøkkel kontaktes styreleder, som bestiller den og varsler når den er ankommet.

Ny nøkkel belastes 380 kr pr. stk.+ porto/ekspedisjon, med forbehold om prisendring fra leverandør.

VEDLIKEHOLD

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

VAKTEMSTER- OG RENHOLDSTJENESTE

Vaktmester: Fortrinn AS er vaktmestertjenester. Vaktmester er i utgangspunktet innom én gang per uke, og utfører oppgaver i henhold til kontrakt.

Trappevask og matteleie:

Fortrinn AS utfører trappevask i sameiet. Avtalen innebærer vasking hver 14.dag i vinterhalvåret og én gang per måned i sommerhalvåret.

Sameiet leier dørmatter til inngangspartiene av Leko Matter AS, og disse byttes én gang per måned.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utført: 31.03.26 Side 3 av 3



Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Vår ref.: 699/11

Fødselsdato eier: 27.01.1975

HERMAN FOSS' GATE 14

Type: Eierseksjonssameie

0171 OSLO

Eiere: Lene Sandal

Organisasjonsnr: 983 545 890

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KORTTIDSUTLEIE

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

Annen informasjon:



Adresse

Herman Foss' gate 14B, 0171 OSLO

Dato for energimerking

13.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-280368

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80539363

Gårdsnummer

219

Bruksnummer

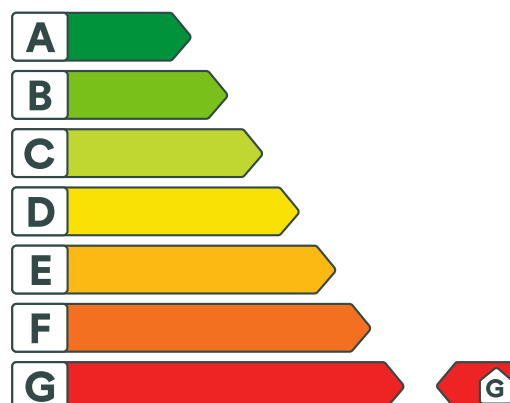
115

Seksjonsnummer

12

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1899

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

59,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

392,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

392,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 584 kWh











Nabolagsprofil

Herman Foss' gate 14B - Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 287 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

 Falck Ytters plass	5 min 
Linje FB5A, FB5B, 21	0.4 km
 Birkelunden	14 min 
Linje 11, 12, 18	1.1 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.)	2 min 
550 elever, 28 klasser	0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	13 min 
366 elever, 19 klasser	1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	15 min 
517 elever, 27 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	16 min 
412 elever, 30 klasser	1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	20 min 
417 elever, 24 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	11 min 
600 elever, 20 klasser	0.9 km
Oslo katedralskole	11 min 
560 elever, 21 klasser	1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

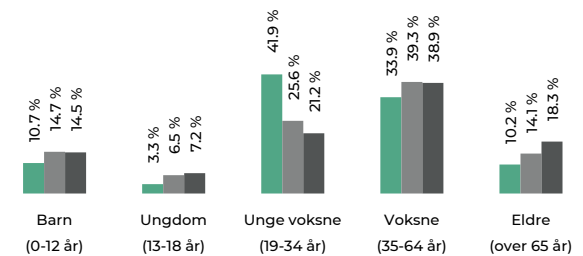
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet




Høflige 62/100

Aldersfordeling





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

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	5 min 
29 barn	0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	8 min 
39 barn	0.6 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	9 min 
54 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila	5 min 
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Joker Diriksgate	5 min 
Søndagsåpent	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 naboene 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

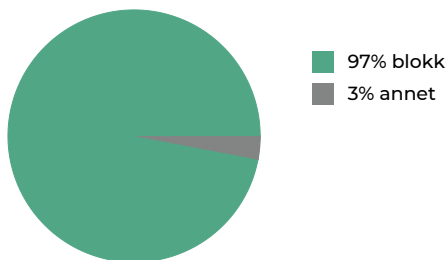
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Ila skole	2 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



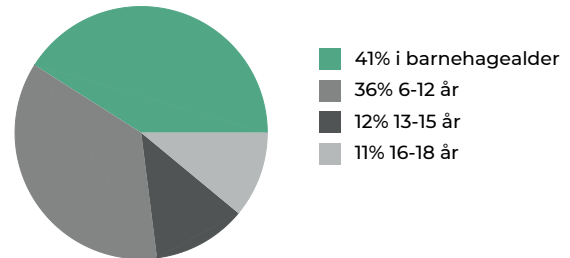
«Fint og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

55%

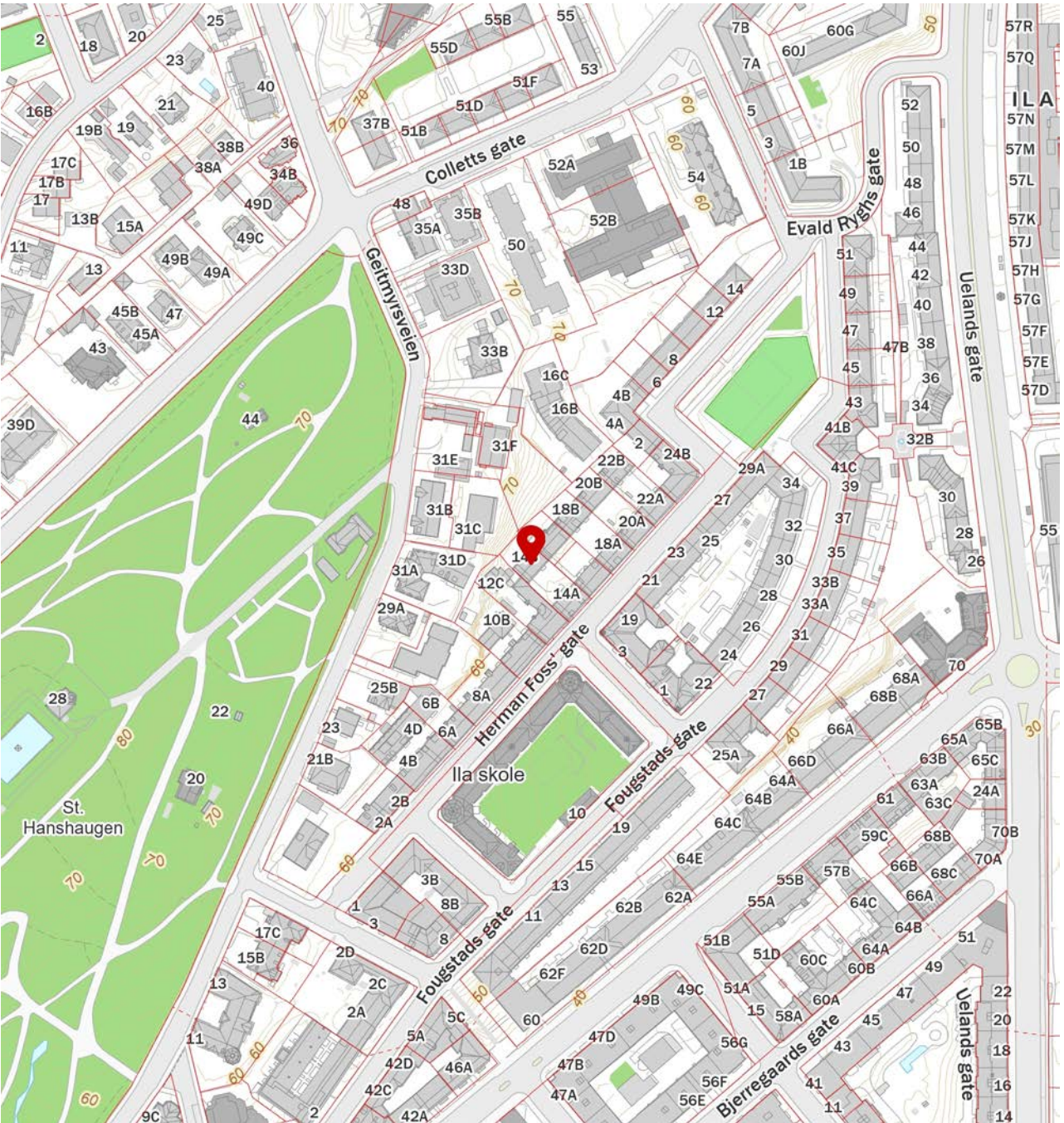
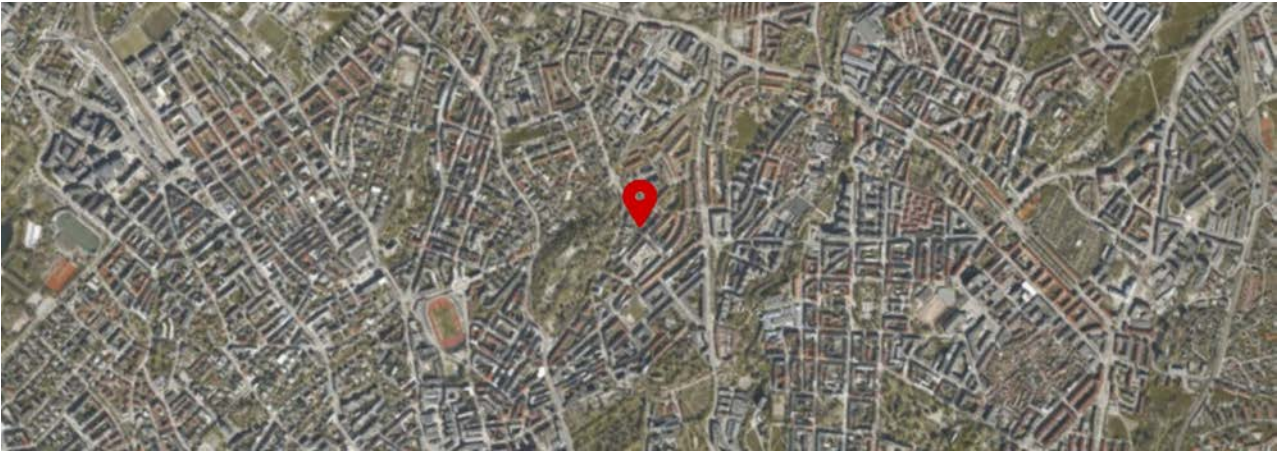
Ila/St. Hanshaugen vestre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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



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



 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

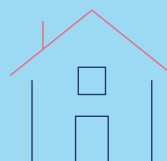
Hva koster forsikringen?

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.

 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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

Oppdragsnummer: 17-0018/26

Adresse: Herman Foss' gate 14B, 0171 OSLO, gnr. 219, bnr. 115, snr. 12 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.04.2026

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 budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/