NORDVIK

Herman Foss' gate 4B

2 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Herman Foss' gate 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms med balkong - Stukkatur og peis - Varmtvann inkl - Rolig gate med parken som nærmeste nabo

Prisantydning	**8 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 159 950,-**
Fellesgjeld	**168 570,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 329,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys, pen og velholdt 3-roms med attraktiv beliggenhet i tilbaketrukket gate og med parken som nærmeste nabo.

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i populære Herman Foss gate på beste St. Hanshaugen. Her bor du i rolige omgivelser rett ved St. Hanshaugen-parken, treningssenter, butikker og kollektivtrafikk.

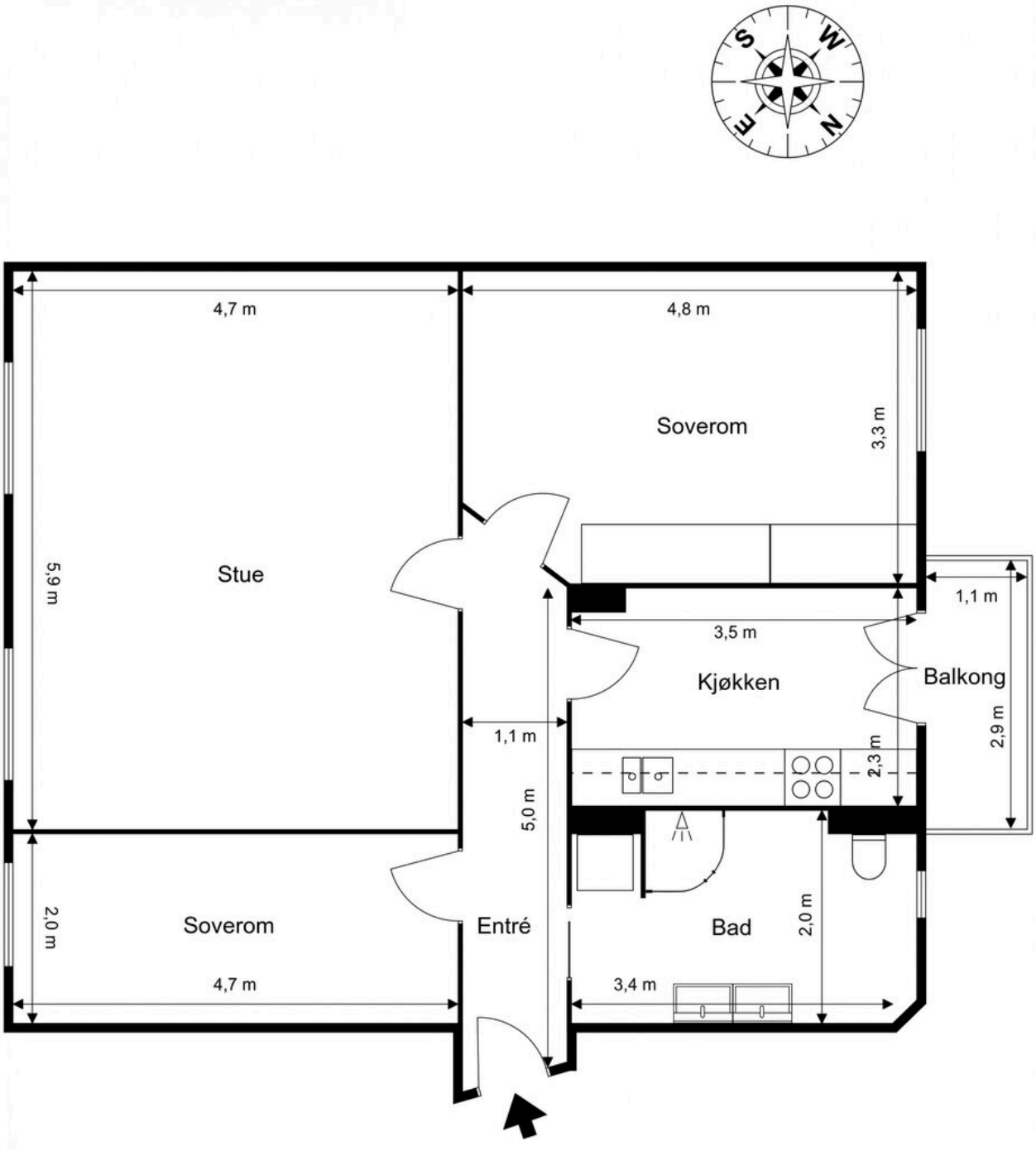
- Flott balkong med ettermiddagssol og hyggelig utsyn mot bakgård
- Generøs takhøyde på over 3 meter
- Store vindusflater og dype vinduskarmer
- Hovedsoverom mot bakgård
- Stukkatur
- Peis
- Stor kjellerbod på 9 kvm. samt praktisk bod i baktrapp
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Fasade rehabilitert i 2024
- Klassisk bygård
- Skjermet bakgård med sittegrupper og beplanting
- Lave kjøpsomkostninger - ingen dok.avgift

Velkommen!

Planløsning

Herman Foss` gate 4B

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0549/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Herman Foss' gate 4B, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 110 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Herman Fossg 4 Borettslaget, org.nr. 951914886

Selger
Lena Muruåsen

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)
168 570,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 158 570,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 159 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 169 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 9 kvm. og en trappebod på ca. 1 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et lyst og godt førsteinntrykk. Det er godt med lagringsplass i åpen, innebygd garderobeløsning. Porttelefon og sikringsskap. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom.

Kjøkken:
Separat, klassisk og lyst kjøkken med spiseplass og utgang til balkong. Kjøkkeninnredning fra 2010 med profilerte fronter, flislagt på vegg over kjøkkenbenk og heltre benkeplate. Selger opplyser at benkeplaten nylig ble slipt og lakkert (desember 2025). Nedfelt oppvaskkum med ettgrepsblandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

og frittstående kjøle-/fryseskap. Den gode takhøyden er utnyttet til det maksimale med ekstra overskap, så her er det godt med lagringsplass.

Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplanting. Balkongen ble oppført i 2012, og vender mot hyggelig bakgård.

Stue:
Lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og spisegruppe. Overflatene er velholdte, og består av tre-stavs eikeparkett og veggene er malt i lyse farger. Den gode takhøyden på over 3 meter og det gode lysinnslippet fra to store vindusflater gir en god romfølelse. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. I hjørnet er det montert en moderne peis som gir behagelig, vedvarende varme og som også bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2014 med innvendig stålrør.

To soverom:
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er rikelig med oppbevaringsplass i garderobeløsning montert langs den ene veggen. På soverommet er det overflater med malt tregulv og tapet på den ene veggen. Soverommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft, og vender mot bakgård. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap. Soverommet er i dag innredet og brukt som ekstra stue.

Bad:
Flott, flislagt bad som utvidet og renovert i 2010 (ifølge tidligere salgsoppgave). Badet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med skuffer, speil og dobbel servant hvor begge har ettgrepsblandebatteri fra Tapwell. Det er opplegg for vaskemaskin i vaskesøyle. Ventilasjon med mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett, malt overflate på gulv og fliser på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og flislagte vegger på badet.
Himling: Malt himling. På kjøkkenet ble takhøyden oppmålt til 3,11 meter.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Står i prospekt fra forrige eier at det er nytt bad i 2010 men jeg har ikke noen kvitteringer på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende er oppgradert mens jeg har bodd her: - Takene på alle bygg - Fasaden utvendig ble tatt i 2024 - Piper/ildsted - feiing og video av skorsteiner gjennomført i november 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Styret har oppgradert taket i hele borettslaget i perioden jeg har bodd her.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sett skjeggkre eller sølvkre 2 ganger ila 10 år.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ja. Husleie øker fom 01.01.2026 med 4,6 %. Kabel-tv/Internett økes med 7,3 % (355 kr/mnd pr seksjon).

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i

boligen.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Vinduer er fra 1988. Balkongdør fra 2012.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør med ukjent brannklassifisering

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Karmer er værslitte og enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

- Ildsted:
Det registreres kort ildfast plate på gulvet under ildstedet. Denne stikker 21 cm ut mens krav er 30 cm.

- Vannledninger:
Stoppekran for varmtvann fungerte ikke som tiltenkt. Denne fester seg ikke og snurrer bare rundt.
Det er manglende tettemuffer på varierer på kjøkkenet. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje kan vann fra disse rørene føres tilbake til kjøkkenet.

- Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for avløp til servant eller vaskemaskin.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er skade/sprekk på servantkummen til høyre vasken.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 043 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 329,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett/kabel-tv, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, vaktmester, trappevask, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 5.976,–
Kabel-TV/Internett: 353,-

Det var økning av felleskostnader fra 2025 til 2026 på 4,6%. I tillegg til dette vil det trolig komme et krav om innskudd fra eiere for brannsikring av inngangsdører til boliger etter tilsyn fra Oslo BRE. Kostnaden for dette er estimert til 350,000 kr og vil medføre en innkreving på rundt 12.000 kr per andel (legger vekt på at dette er et estimat). Styret ser for seg å dele opp denne innbetalingen inn mot at arbeidet skal gjennomføres høst 2026 for å minske den økonomiske belastningen til beboerne.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 981 847,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 927 386,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Herman Foss Gate 4 har organisasjonsnummer 951914886.
Forretningsfører er Solibo AS og revisor er BDO Fredrikstad.
Borettslaget har felles bygningsforsikring.

- Borettslaget gjennomførte fasaderehabilitering i 2024.

Tilstandsrapport av november 2023 viser at vinduene er fra 1988 og anbefales å skiftes ut i løpet av de neste årene. Med bakgrunn i økte øvrige utgifter (generelle økte utgifter, kommunale avgifter, energikostnader m.m.) kan det være fornuftig å avvente en slik stor kostnad. Borrettslaget økte felleskostnadene med 22% for 2024, og dette bidrar til å bygge opp driftskonto. Målsetningen til styret er at felleskostnadene ikke skal øke på bakgrunn av utskiftninger av vinduer, og derav kan det være fornuftig å utsette dette opptil 3 år. Om vi ikke skifter ut vinduene, vil styret vurdere å beslutte om tetningslister bør skiftes ut for aktuelle vinduer som et kortsiktig energisparingstiltak. Det ble vedtatt å avvente med utskifting av vinduer.

Forslag til oppgradering av bakgård og flytting av søppelkasser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Iht. årsberetning for 2024/2025. I perioden mai 2024 til mai 2025 har styret arbeidet med følgende saker og oppgaver:
-Gjennomføring av rehabilitering av fasade ut mot gate i Herman Foss' gate. Ferdigstilt juli 2024.
-Befaring av brannanleggsystem for hele bygget, samt oppretting og oppfølging av service på anlegget. Fast avtale er nå inngått.
-Oppretting av ny orienteringsplan for hele byggningsmassen. Nye tegninger ble overlevert mai 2025.
-Installering av LED-lys i alle oppganger med bevegelsessensor samt nye nødlys.
-Videre oppfølging og befaringer knyttet til diverse brannvernstiltak som følger av tilsynet fra Brann- og redningsetaten. Arbeidet vil fortsette gjennom neste styreperiode og avsluttes i 2026.
-Etablering av fibernett.
-Byttet ut to varmvannsberedere på grunn av skade.
-Engasjert nytt vaktmesterselskap, Fortrinn, på bakgrunn av misnøye med tidligere selskap.
-Arrangere dugnad.
-Daglige oppgaver og besvarelse av henvendelser.

Det vil det trolig komme et krav om innskudd fra eiere for brannsikring av inngangsdører til boliger etter tilsyn fra Oslo BRE. Kostnaden for dette er estimert til 350,000 kr og vil medføre en innkreving på rundt 12.000 kr per andel (legger vekt på at dette er et estimat). Styret ser for seg å dele opp denne innbetalingen inn mot at arbeidet skal gjennomføres høst 2026 for å minske den økonomiske belastningen til beboerne. Kjøper må derfor forvente innskudd i løpet av 2026. Innskuddet dekkes av kjøper uavhengig av tidspunkt for overtagelse.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 168 570,-pr. 01.12.2025

Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.99.16169
Nominell rente (flyt): 5,95 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.12.2025: 4 555 467 kr
Andel av saldo: kr 168 570
IN-ordning: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 222,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et underksudd på kr. 661.002,-. I budsjettet for 2025 er det kalkulert med et underskudd på kr. 95.410,-.

Komplett budsjett og regnskap følger vedleagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel hver.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes to ganger per år. Ved å ikke stille på dugnad må beboer påregne et gebyr.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81620583

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 016 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til St. Hanshaugen og Herman Foss' gate! Dette er en av de flotteste og mest populære gatene på St. Hanshaugen med klassisk bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk. Leiligheten ligger få meter fra parken på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger i et stille boligområde, godt skjermet fra trafikk.

Nydelig beliggenhet i tilbaketrukne omgivelser og samtidig svært sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Umiddelbar nærhet til flotte parker, gode turmuligheter, trendy kafeer og barer, gode restauranter, omfattende kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Grünerløkka og Mathallen/Vulkan og alt dette innebærer, men samtidig rolige omgivelser. Edvald Ryghs plass rett utenfor tilbyr fotball, basketball, bordtennis, lekeplass og tuftepark (is for skøyter på vinter). Ila skole rett ved med barneskole og fasiliteter til sport for barn i utenom skoletid.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. En kort spasertur tar deg til St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus. Sistnevnte er et trivelig lite nabolagssenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskevaredisk og post-i-butikk, apotek, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, skredder, bokhandel m.m.

For den som er glad i mat og drikke er dette byens kanskje beste beliggenhet. For eksempel er Tranen bare et par minutter fra leiligheten - Oslos beste brød på dagtid og Oslos beste pizza på kveldstid - og har sammen med de mange andre utestedene rundt Alexander Kiellands plass gjort nærområdet til et hyggelig og grønt knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Det er mindre enn 15 minutter å gå fra leiligheten til Mathallens gourmettilbud og Vulkans uteliv. I samme avstand finner man flere av Oslos beste og hyggeligste restauranter (eks. Kontrast, Smalhans, Nedre Foss gård og nok barer og kaféer til at man kan bruke lang tid på å finne sine favoritter.

Leiligheten ligger like ved to av byens beste parker - Iladalen og St. Hanshaugen med flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Ved Akerselva har du flotte gang- og sykkelstier du kan følge fra Maridalsvannet til Bjørvika, hyggelige badeplasser som Nydalsdammen og Brekkedammen, og grønne parker å sette deg ned i. I tillegg er det kort vei til Nordmarka og

Sognsvann med flotte skiløyper, tur- og sykkelstier og hyggelige utfartssteder som Ullevålseter og Frognerseteren. Nærmeste treningssenter er bl.a. SATS på Ila og på Bislett stadion har man også gratis løpebane.

Det er enkel tilknytning med buss like utenfor leiligheten, fra både Uelands gate, St. Hanshaugen og Waldemar Thranes gate. Her har du blant annet buss nr. 34, 54 og flybussen fra Alexander Kiellands plass, mens 37 bussen mellom Helsfyr og Nydalen går rett i nærheten og tar deg til Jernbanetorget på 7 minutter. Fra holdeplass i Waldemar Thranes gate har man i tillegg 21 bussen, med 10 minutters reisetid til Aker Brygge. Ring 2 lett tilgjengelig med bil, kun få minutters kjøring fra leiligheten.

Dette er en perfekt leilighet for dere som liker en aktiv og urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet er ikke tegnet inn på bygningstegningene. Badet opplyses å være utvidet. Kjøkkenet er flyttet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Herman Foss gate 3 og 3 B og Fougstads gate 8 B - utskifting av vinduer. Saksnummer 202511208
Herman Foss' gate 3 - forhåndskonferanse, balkonger. Saksnummer 202504487
Geitmyrsveien 31 C - endring av bygg - utvendig - Påbygg. Saksnummer 202521978
Geitmyrsveien 31 C - forhåndskonferanse - Tilbygg. Saksnummer 202511111
Herman Foss' gate 12 B - mulig ulovlig bruk av næringsseksjon. Saksnummer 202506041

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/219/110:
20.12.1924 - Dokumentnr: 993526 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forstøtningsmur
Med flere bestemmelser

16.02.1897 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:87
OG GEITMYRSVEIEN 33 - UTGÅTT

26.05.1998 - Dokumentnr: 29177 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:17
Gårdsromsavtale.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2000 - Dokumentnr: 17720 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:113
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer
og kommunens krav til minstestandard ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 764,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 063,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. januar 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Herman Foss' gate 4B

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 286 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	2 min 0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 1 km

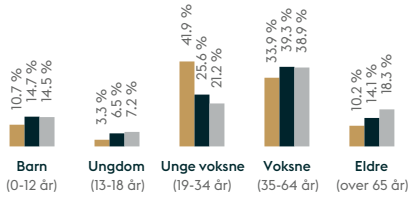
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.3 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	3 min 0.3 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	6 min 0.5 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	8 min 0.7 km

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Ila skole	2 min
Falck Ytters plass	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SATS Ila	9 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Herman Foss' gate 4 B
0171 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	81 m^2
BRA-i:	80 m^2
Rapportdato:	11.12.2025 (Gyldig til 11.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	5	1	1

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Herman Foss' gate 4 B
0171 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38437

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	
Vannledninger	
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	
Våtrom - Sanitærutstyr	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.12.2025

Rapportdato
11.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lena Muruåsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett Taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Herman Foss' gate 4 B, 0171 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**110**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**7**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	80	80	0	0	3
Trappe bod	1	0	1	0	0
Totalt m²	**81**	**80**	**1**	**0**	**3**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	80	80	0	Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	**80**	**80**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjeller bod er på ca. 9 m² gulvflate og høyeste målte takhøyde på 1,87 m.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er fra 2012.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør med ukjent brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1988. Balkongdør fra 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Karmer er værslitte og enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring og overflatebehandlinger anbefales.

Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

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.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål

Pipeløp er rehabilitert i 2014 med innvendig stålrør iht tidligere prospekt.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det registreres kort ildfast plate på gulvet under ildstedet. Denne stikker 21 cm ut mens krav er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å ha tilstrekkelig utstikk på platen. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Stoppekran for varmtvann fungerte ikke som tiltenkt. Denne fester seg ikke og snurrer bare rundt.

Det er manglende tettemuffer på varierer på kjøkkenet. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje kan vann fra disse rørene føres tilbake til kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av stoppekran og montering av endemuffer anbefales for å sikre anlegget ekstra ved en eventuell lekkasje.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder: Felles i kjeller

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
5 x 287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2010 iht tidligere prospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Flisene er rustikke så det er ukjent om groper og sprekker i disse er fra fabrikk eller om de er svekkelser i flisen.

Det er glipper og sprekker i silikonplugger på overgang gulv-vegg. Det er skade på flis på utvendig hjørne til sisternekassen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for avløp til servant eller vaskemaskin.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med dobbel kum hvor begge har ett greps blandebatteri fra Tapwell.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er skade/sprekk på servantkummen til høyre vasken.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det anbefales å holde skaden under oppsyn så den ikke utvikler seg.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt fra tilstøtende kjøkken inne i benkeskapet til oppvaskkummen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Muruåsen, Lena	9578-5999-4-1255486	2025-12-17 22:25:52

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0549/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman Foss' gate 4B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Lena Muruåsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 33345032
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Står i prospekt fra forrige eier at det er nytt bad i 2010 men jeg har ikke noen kvitteringer på dette.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende er oppgradert mens jeg har bodd her: - Takene på alle bygg - Fasaden utvendig ble tatt i 2024 - Piper/ildsted - feiing og video av skorsteiner gjennomført i november 2025

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Styret har oppgradert taket i hele borettslaget i perioden jeg har bodd her.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sett skjeggkre eller sølvkre 2 ganger ila 10 år.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ja. Husleie øker fom 01.01.2026 med 4,6 %. Kabel-tv/Internett økes med 7,3 % (355 kr/mnd pr seksjon).

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0549/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Muruåsen, Lena	**2025-12-17**

Identifikasjon

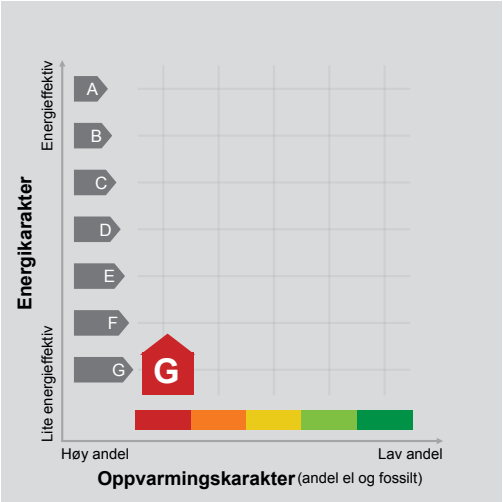
bankID Muruåsen, Lena

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Herman Foss' gate 4B
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539258
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-200010
Dato	09.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Herman Foss Gate 4**

03.12.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.12.25

Boligselskap:	Borettslaget Herman Foss Gate 4
Organisasjonsnr:	951914886
Gnr./bnr:	219/119
Eier(e):	Lena Muruåsen
Seksjons-/andelsnr:	7
Adresse:	Herman Foss' gate 4B, 0171 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hermanfoss4
Kontaskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hermanfoss4/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 81620583
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser

Informasjon om lån per 01.12.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.99.16169
Nominell rente (flyt):	5,95 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.12.2025:	kr 4 555 467
Andel av saldo:	kr 168 570
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten f.o.m. 01.01.26:

Felleskostnader	kr 5.976,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 353,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.329,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer blant annet:
Varmtvann, fibernett, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles byggforsikring, vaktmester, betjening av andel fellesgjeld, trappevask og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 20 222	kr 173 113

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

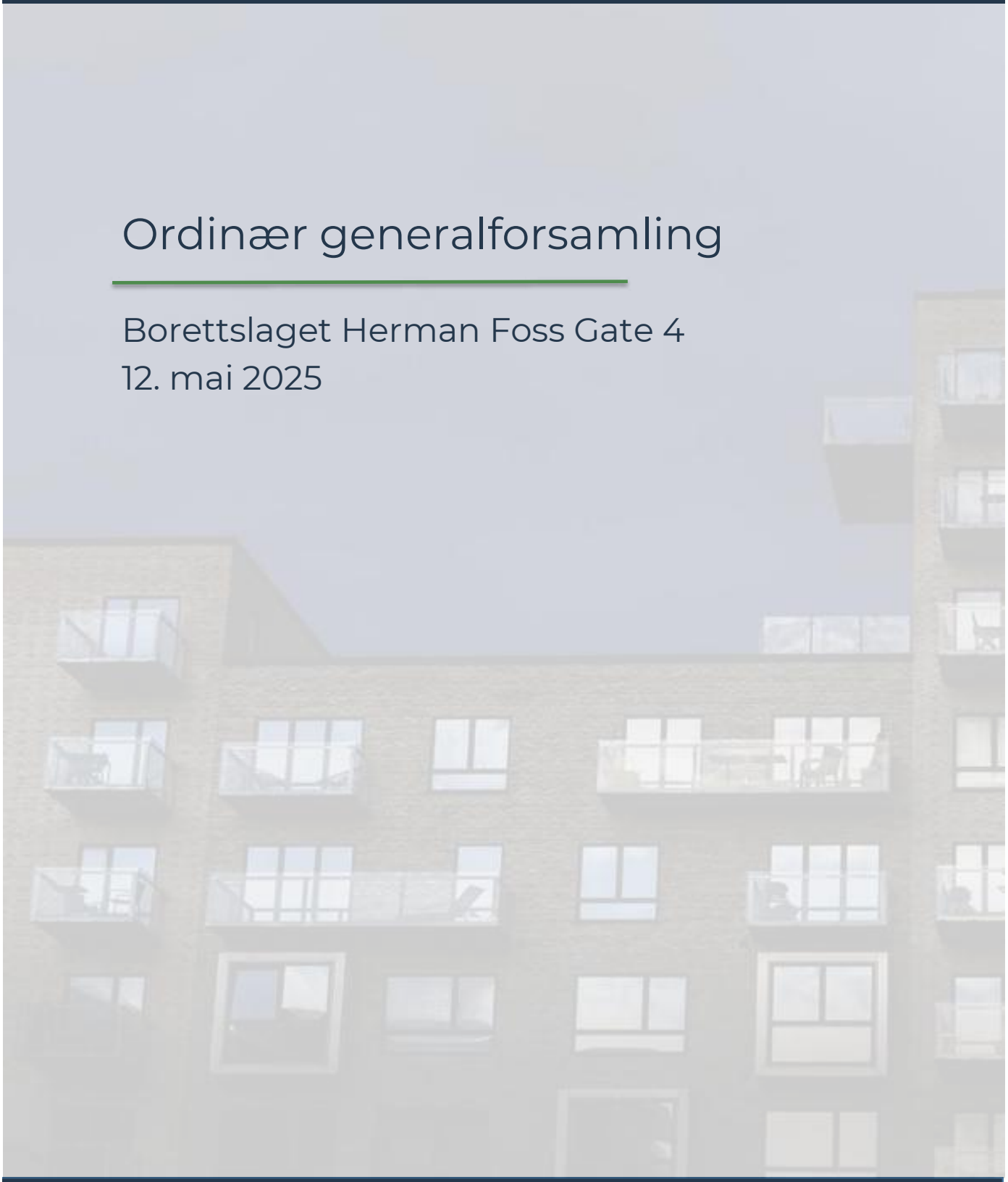
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Herman Foss Gate 4
12. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 07.05.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Borettslaget Herman Foss Gate 4

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 12.05.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Klikk her

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Sak vedrørende flytting av søppelbokser inn i bakgård og bygge de inn i søppelskur, etablere plantekasser og oppgradere inngangspartier (portrom og inngang i oppgang B)

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Marte Langeland	På valg:	2026
Styremedlem	Ingrid Jakhelln	På valg:	2025
Styremedlem	Markus Gripnar	På valg:	2025
Varamedlem	Natasa Sandvold	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/hermanfoss4/oppslagstavle

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 81620583

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Årsberetning for 2024/2025
I perioden mai 2024 til mai 2025 har styret arbeidet med følgende saker og oppgaver:

1. Gjennomføring av rehabilitering av fasade ut mot gate i Herman Foss' gate. Ferdigstilt juli 2024.
2. Befaring av brannanleggsystem for hele bygget, samt oppretting og oppfølging av service på anlegget. Fast avtale er nå inngått.
3. Oppretting av ny orienteringsplan for hele byggningsmassen. Nye tegninger ble overlevert mai 2025.
4. Installering av LED-lys i alle oppganger med bevegelsessensor samt nye nødlys.
5. Videre oppfølging og befaringer knyttet til diverse brannvernstiltak som følger av tilsynet fra Brann- og redningsetaten. Arbeidet vil fortsette gjennom neste styreperiode og avsluttes i 2026.
6. Etablering av fibernett.
7. Byttet ut to varmvannsberedere på grunn av skade.
8. Engasjert nytt vaktmesterselskap, Fortrinn, på bakgrunn av misnøye med tidligere selskap.
9. Arrangere dugnad.
10. Daglige oppgaver og besvarelse av henvendelser.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Herman Foss Gate 4

Orgnr: 951 914 886

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**172 166**	**303 994**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-661 002	75 199
Tilgang lån	4 740 993	0
Avgang lån	3 666 500	0
Avdrag lån	62 759	207 028
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**350 731**	**-131 828**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**522 897**	**172 166**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	564 498	349 860
Kortsiktig gjeld	41 601	177 694
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**522 897**	**172 166**

✔ Signert 25-04-2025 08:37:16 UTC

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 852 764	1 518 696	1 852 812	1 852 800
Annen driftsrelatert inntekt	2	161 182	128 064	170 652	114 480
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 013 946**	**1 646 760**	**2 023 464**	**1 967 280**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	9 588	9 588	11 280	11 280
Styrehonorar/Lønn	4	68 000	68 000	80 000	80 000
Forsikring	5	250 936	236 543	255 250	296 640
Forretningsførsel		74 803	70 370	74 800	77 400
Revisjon		13 058	22 500	7 725	7 730
Kommunale avgifter		369 104	313 418	366 000	460 560
Energi/fyring		130 260	141 748	139 600	125 160
Kabel-TV/internett		150 468	160 372	170 650	114 480
Vedlikehold	6	1 200 382	198 421	136 004	450 000
Vaktmestertjenester		34 236	34 542	34 400	108 600
Renhold	7	77 328	73 788	78 000	6 600
Andre driftskostnader	8	76 775	75 793	51 600	50 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 454 937**	**1 405 082**	**1 405 309**	**1 789 090**
DRIFTSRESULTAT		**-440 991**	**241 678**	**618 155**	**178 190**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	9	34 948	20 778	0	21 360
Finanskostnader		254 958	187 256	293 484	294 960
RESULTAT FINANSPOSTER		**220 010**	**166 478**	**293 484**	**273 600**
Resultat		**-661 002**	**75 199**	**324 671**	**-95 410**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-661 002	75 199		
SUM DISPONERING		**-661 002**	**75 199**		

✔ Signert 25-04-2025 08:37:16 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger og tomter	11,14	22 559 700	22 559 700
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 559 700**	**22 559 700**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 350	-6 802
Forskuddsbetalte kostnader	12	56 431	180 992
Bankinnskudd		497 717	175 670
SUM OMLØPSMIDLER		**564 498**	**349 860**
SUM EIENDELER		**23 124 198**	**22 909 560**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		2 900	2 900
Annen egenkapital	10	7 143 949	7 804 951
SUM EGENKAPITAL		**7 146 849**	**7 807 851**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	4 678 234	3 666 500
Borettsinnskudd		11 257 515	11 257 515
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 935 749**	**14 924 015**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 677	159 788
Påløpt rente		23 577	17 906
Annen påløpt kostnad		15 348	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 601**	**177 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 124 198**	**22 909 559**
Pantstillelse	14	8 000 000	8 000 000

✔ Signert 25-04-2025 08:37:16 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 25-04-2025 08:37:16 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT	2024
Kabel-TV/Internett	161 182
Sum annen driftsinntekt	**161 182**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 588.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 68 000.

NOTE 5 - FORSIKRING	
Forsikring bygninger	213 311
Andre forsikringer	37 625
Sum forsikring	**250 936**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Større vedlikeholdsarbeid	1 115 875
Vedlikehold bygninger	2 206
Vedlikehold VVS	35 859
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 415
Vedlikehold brannsikring	45 026
Sum vedlikehold	**1 200 382**

NOTE 7 - RENHOLD	
Mattleie	8 990
Renhold	68 338
Sum renhold	**77 328**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Containerleie	30 619
Snøbrøyting/gressklipping	2 488
Lyspærer og sikringer	1 655
Kostnader dugnad	5 754
Vaktmestertjenester tillegg	3 163
Annen fremmed tjeneste	5 805
Gave, ikke fradragsberettiget	725
Bank og kortgebyrer	16 232
Annen kostnad	10 334
Sum andre driftskostnader	**76 775**

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER	
Annen renteinntekt	13 737
Kundeutbytte forsikring	21 211
Sum finansinntekter	**34 948**

✔ Signert 25-04-2025 08:37:16 UTC Oneflow ID 10511632 Page 5 / 7

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	7 804 951
Overført til/fra egenkapital	-661 002
Opptjent egenkapital 31.12	**7 143 949**

NOTE 11 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris bygninger	**18 459 115**
Kostpris tomter og andre grunnarealer	**4 100 585**
Sum bygninger og tomter	**22 559 700**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	46890
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	9541
Sum forskuddsbetalte kostnader	**56 431**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1213.48.78477	1636.84.95259
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2016	2024
Løpetid	20 år	20 år
Innfrielseår	2036	2044
Rentesats (nominell)		5,95 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 000 000**	**4 740 993**
Lånesaldo 01.01	3 666 500	0
Opptak i periode	0	**4 740 993**
Avdrag i periode	3 666 500	62 759
Lånesaldo 31.12	**0**	**4 678 234**

NOTE 14 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 678 234
Totalt	**4 678 234**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 459 115
Tomter og andre grunnarealer	4 100 585
Sum bygninger og tomter	**22 559 700**

✔ Signert 25-04-2025 08:37:16 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Herman Foss Gate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Herman Foss Gate 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: AXNS8-XKYQF-2 IYLBQ-Q7SWV-YTOJR-U7BJM

BDO

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 10 970 300 ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fremvist Dokumentnøkkel: ADVDE-XXQF2-YFLKQ-QTR4V-YTDJE-UTEJM

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 80.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Til info:
Markus Gripnar og Natasa Sandvold har flyttet fra borrettslaget og er dermed ute av styret. Marte Langeland må fratre vervet som styreleder da hun skal bo utenlands de neste årene.

Ingrid Jakhelln stiller som styreleder for mai 2025 - mai 2026 perioden. Merk at Ingrid stiller som styreleder fordi Marte skal bo utenlands, og ønsker dermed kun å stille for et års periode i stedet for normalen på to år (Ref. vedtekter om Styrets sammensetning punkt 7(2).) Dette må godkjennes av Generalforsamlingen.

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Ingrid Jakhelln stiller til valg som styreleder for **et** år

5.2 Valg av to styremedlemmer

Oscar Fjelli stiller til valg som styremedlem for **to** år
Amalie Holt stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.3 Valg av et varamedlemmer

Heidi Austlid stiller til valg som varamedlem for **et** år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak vedrørende flytting av søppelbokser inn i bakgård og bygge de inn i søppelskur, etablere plantekasser og oppgradere inngangspartier (portrom og inngang i oppgang B)

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vi ønsker å flytte søppelkassene fra portrommet til bakgården i et etablert søppelparti. Vi vil også med dette oppgradere inngangspartiet (portrom samt nederste del av oppgang B), i tillegg etablere plantekasser i bakgården. Se eget vedlegg for mer utdypning av saken og kostnadsoverslag.

Vedlegg PDF: Forslag til oppgradering av bakgård og flytting av søppelkasser **(vedlegget kan leses på side 16 i innkallingen)**

Forslag til vedtak:

Søppelkasser flyttes til angitt sted (ref. saksunderlag), tilhørende oppgraderinger gjennomføres i bakgård og portrom, og plantekasser etableres.

Vedlegg PDF: Forslag til oppgradering av bakgård og flytting av søppelkasser



ÅRSMØTE

Herman Foss' gate 4
12. mai 2025

DEL 1

Flytte søppelkasser, etablere søppelparti, oppgradere inngangsparti (tunnell og nederste del i oppgang III), samt etablere plantekasser

OPPGRADERING BAKGÅRD

FORMÅL:
OPPGRADERING BAKGÅRD - DEL 1

Vi ønsker å oppgradere fellesarealene våre i bakgården/oppgangene for å:

- Skape en ryddigere, tryggere og mer innbydende bakgård.
- Forbedre førsteinntrykket av borettslaget for både beboere og besøkende.
- Legge til rette for bedre avfallshåndtering med nytt søppelskur.
- Etablere grønne møteplasser med plantekasser.
- Gjøre dette på dugnad, med lave kostnader for borettslaget.
- Dagens beplantning skal vurderes da trærne som er der i dag vokser "for mye" og blir sjenerende. Opprydding av dagens bed og trær vil gjøres av et eksternt firma, og anses derfor for å være "del 2". Dette arbeidet inkluderes derfor ikke i dette saksunderlaget.



DAGENS SØPPELSITUASJON

- I dag er søppelkassene lokalisert i inngangspartiet (tunnelen).
  - Siden det ikke er etablert søppelstativ er alltid søppelkassene plassert "hultert i bultert"
- Dagens situasjon lager ikke grunnlag for et fint bomiljø.
- Dagens situasjon er lite innbydende og ødelegger førsteinntrykket av borettslaget.





FRESHE OPP INNGANGSPARTI (Oppgang A, C & D)

- Ved å flytte søppelkassene får vi anledning til å freshe opp inngangspartiet ved å:
  - Vaske ned hele inngangspartiet
  - Male vegger og tak, samt gjenstående del av porten
  - Skrubbe asfalten
  - Sette opp potteplanter i inngangspartiet
- Resultatet vil bedre førsteinntrykket av borettslaget betydelig, samt gi et bedre bomiljø



FRESHE OPP INNGANGSPARTI (Oppgang B)

- Parallelt med oppfreshing av inngangspartiet, fresher vi opp det "nederste rommet" i B-oppgangen ved å:
  - Vaske ned hele rommet
  - Sparkle
  - Male
- Resultatet vil bedre førsteinntrykket av borettslaget betydelig, samt gi et bedre bomiljø.



ETABLERING AV SØPPELSKUR I BAKGÅRD

- **Etablering av søppelskur i bakgården er allerede godkjent av kommunen.**
- Det etableres et lukket søppelskur der der hvor utesykkelparkeringen er i dag (hvitt skravert område)
- Søppelskuret blir et lukket system med tak og dører
- Skuret males i hvitt med blå list rundt tak
- Takpapp legges på taket




INSPIRASJONS
-BILDER
SØPPELSKUR


SKISSE
SØPPELSKUR
Bredde:
minimum
4,25 m
Søppelskur
Dybde:
Minimum
0,75 m
Det blir dører hele
veien

ETABLERING AV PLANTEKASSER I BAKGÅRD

- Når vi først gjennomfører et byggeprosjekt, etablerer vi to plantekasser i bakgården for planting av grønnsaker og urter!
- Heidi Austlid blir "gartnersjef" for to åremål og vil ta ansvar for plantekassene.



INSPIRASJONS-BILDER PLANTEKASSER









SKISSE PLANTEKASSER





KOSTNADS-OVERSLAG

Kostnadsoverslag:

- Kostnad hvis vi gjør arbeidet selv, er (grovt regnet): ca. 33.000 NOK
  - Det bør medregnes en sikkerhetsmargin på 20%
  - Totalpris blir således: 39.600 NOK
- Kostnad for å leie noen til å gjøre arbeidet kan være opp i mot 120.000 NOK

Alt arbeid gjøres med egeninnsats, og kostnaden er derfor kun materialkostnad, samt leie av bil for frakt av materialer.

Tidsbruk er beregnet til ca 40 timer hver på to personer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Herman Foss Gate 4

Møtedato:	mandag, 12. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ingrid Cecilie Brandt Jakhelln foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

Til info:
Markus Gripnar og Natasa Sandvold har flyttet fra borrettslaget og er dermed ute av styret. Marte Langeland må fratre vervet som styreleder da hun skal bo utenlands de neste årene.

Ingrid Jakhelln stiller som styreleder for mai 2025 - mai 2026 perioden. Merk at Ingrid stiller som styreleder fordi Marte skal bo utenlands, og ønsker dermed kun å stille for et års periode i stedet for normalen på to år (Ref. vedtekter om Styrets sammensetning punkt 7(2).) Dette må godkjennes av Generalforsamlingen.

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Ingrid Jakhelln ble valgt som styreleder for **ett** år godkjent, enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Oscar Fjelli ble valgt som styremedlem for **to** år godkjent, enstemmig.
Amalie Holt ble valgt som styremedlem for **to** år godkjent, enstemmig.

Under valget bed punkt 5.2, kom Oscar Fjell inn til ordinær generalforsamling. Han ble med å stemme i resten av møtet. Det ble til sammen 10 stemmeberettigede. Det var ingen innvendinger på dette under møtet.

5.3. Valg av varamedlemmer

Det ble under valg av varamedlem foreslått et til varamedlemsverv på valg, Carsten Christensen. Da det ihht. vedtektene skal være like mange styremedlemmer som varamedlemmer jfr. vedtektene §7-1(1).

Heidi Austlid ble valgt som varamedlem for **ett** år godkjent, enstemmig.
Carsten Christensen ble valgt som varamedlem for **ett** år godkjent, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	**Ingrid Jakhelln**	På valg: 2026
Styremedlem:	**Oscar Fjelli**	På valg: 2027
Styremedlem:	**Amalie Holt**	På valg: 2027
Varamedlem:	**Heidi Austlid**	På valg: 2026
Varamedlem:	**Carsten Christensen**	På valg: 2026

6. Innkomne forslag

6.1 Sak vedrørende flytting av søppelbokser inn i bakgård og bygge de inn i søppelskur, etablere plantekasser og oppgradere inngangspartier (portrom og inngang i oppgang B)

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Vi ønsker å flytte søppelkassene fra portrommet til bakgården i et etablert søppelparti. Vi vil også med dette oppgradere inngangspartiet (portrom samt nederste del av oppgang B), i tillegg etablere plantekasser i bakgården. Se eget vedlegg for mer utdypning av saken og kostnadsoverslag.

Vedlegg PDF: Forslag til oppgradering av bakgård og flytting av søppelkasser
(vedlegget kan leses på side 16 i innkallingen)

Forslag til vedtak:
Søppelkasser flyttes til angitt sted (ref. saksunderlag), tilhørende oppgraderinger gjennomføres i bakgård og portrom, og plantekasser etableres.

Vedtak:
Godkjent, enstemmig vedtatt

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Martin Solheim	Ingrid Cecilie Brandt Jakhelln

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere — *20-05-2025 07:29:39 UTC*

Undertegner — Dato

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4 951914886 Norge

Signert med E-signere — *19-05-2025 19:38:45 UTC*

Undertegner — Dato

Ingrid Jakhelln
ingridjakhelln@gmail.com
+4746445572

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.150.109

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4

(org.nr. 951 914 886)

Vedtatt/sist endret på generalforsamling 04.12.2023
i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Herman Foss gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel hver.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor har uansett rett til å eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder der noen overtar en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

(5) Om rett til å eie andeler for yrkesutøvere som skal stå for erverv eller oppføring av boliger for borettslaget, gjelder borettslagsloven § 2-12.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med borettslagets vedtekter.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT, ORDENSREGLER OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

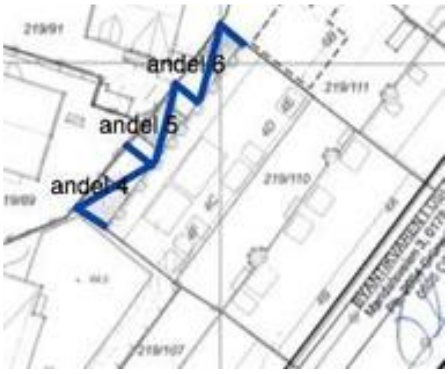
(4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(5) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

3-4 Eksklusiv bruksrett til uteareal i bakgård
(1) Den som til enhver tid er eier av andel 4, 5 og 6 har eksklusiv og evigvarende bruksrett til området i borettslagets bakgård som er skravert inn i understående kart [1].



(2) Andelseieren kan ikke uten søknad til styret sette opp varige installasjoner eller gjennomføre byggetiltak, foruten å sette opp en terrasse forutsatt offentlig godkjennelse [2].

(3) Andelseieren har fullt ansvar for vedlikehold og drift av det eksklusive området.

(4) Eiere av terrasse bes ta særlig hensyn til andre beboere med tanke på støy, det skal være ro på terrassen før kl. 08:00 og etter kl. 22:00.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

[1] Indre bakgård er ca. 30 meter lang, delt på tre blir det ca. 10 meter på hver andel. Dybden mellom fasade og fjell er i underkant av 4 meter.
[2] Terrassen i dag utenfor andel 4 er 5,2 meter bred. Terrassene det er søkt om å få bygge er tilsvarende størrelse (like høye, like brede og like dype i samme materialer). Det er dette vi har fått tillatelse fra byantikvaren og plan og bygg til å oppføre.

d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til andelen

(2) Andelseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Andelseier skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Andelseier er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Andelseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle arealer andelseier har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger andelen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Andelseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler borettslaget.

(8) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(10) Oppdager andelseiere skade i bruksenheten som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

4-2 Andelseiers erstatningsansvar
(1) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Andelseier er erstatningsansvarlig for tap og eller skade som påføres fellesarealer eller borettslagets bygninger ved forsett, uaktsomhet eller som følge av at andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Tilsvarende gjelder når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

4-3 Borettslagets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Borettslaget skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler andelseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, nødvendig utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at andelseierne slipper ulemper.

(6) Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle andelseieren.

(7) Andelseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for andelseieren eller andre brukere.

4-4 Borettslagets erstatningsansvar
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og borettslagsloven § 8-9.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for en andel av borettslagets felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de andelseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av borettslagets vedtekter, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Borettslagets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av borettslaget etter hvert som de forfaller.

(2) Den enkelte andelseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

5-3 Panterett for andelseiernes forpliktelser
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale andelseiers andel av borettslagets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir borettslaget rett til å pålegge vedkommende å selge andelen. Begjæring om tvangssalg grunnet betalingsmislighold kan iverksettes etter utløp av frist i varsel om tvangsfullbyrdelse, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18.

6-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt, jf. borettslagsloven § 5-22 (1).

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRETS SAMMENSETNING, OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

7-1 Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og to til fire andre styremedlemmer, med like mange varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7-4 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-6 Mindretallsvern
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen andelseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning.

7-7 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder avstemning om begjæring om tvangssalg, pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-20, 5-22 og 5-23.

7-8 Styrets representasjonsadgang
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Generalforsamlingens myndighet. Mindretallsvern.
(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

(2) Et flertall på generalforsamlingen kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om tidspunkt for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av generalforsamlingen
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist i forhåndsvarsel om møtet.

9-6 Saker generalforsamlingen skal behandle
(1) Generalforsamlingen skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal den ordinære generalforsamlingen:

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret for foregående kalenderår

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinær generalforsamling sendes ut til alle andelseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under generalforsamlingen.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan generalforsamlingen bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige andelseiere er til stede på generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-7 Hvem kan delta i generalforsamlingen
(1) Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

9-8 Stemmerett, fullmektig og rådgiver
(1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(3) En andelseier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

9-9 Møteledelse og protokoll
(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-10 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11. FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4

Disse husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen 18.6.2007 for å fremme trivsel og miljø i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre. Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 22.00 til 06.00. Ved tilfeller av uro pga. fest eller større oppussing bør naboer varsles på forhånd.

Dører til inngang og kjeller skal holdes låste.

SØPPEL

Husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppeldunkene.

Papir og papp skal brettes sammen og kastes i dunker for returpapir.
Glass og metall skal kastes i containere ved taxiholdeplass (Knud Knudsens plass) på St. Hanshaugen.

Farlig avfall, tekstiler, plastemballasjer, batterier, lysrør, lyspærer, EE-avfall og annet som ikke skal kastes i den vanlige restavfallsbeholderen, skal leveres på nærmeste minigjenbruksstasjonen som ligger ved Pilestredet Park 7/ Stensberggaten 20. Åpent tirsdager og torsdager kl. 16.30-20.00.

Det skal ikke settes noe søppel i bakgården, portrommet eller oppgangene. Dette p.g.a. brannforskrifter, sjenanse for beboerene og barns lek.

DYREHOLD

Hundeeier plikter å rette seg etter de offentlige vedtekter for hundehold på borettslagets område. Hunde-/katteier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer.

VAKTMESTER

Beskjeder til borettslagets vaktmester om skilt på ringetablå, lys i oppgangene mm, kan legges i postkassen i redskapsboden mellom oppgang C og D.

V. D. J. No. 323 96
8 Bilag.

2143/96 2756/96 - 2536/96 = 2746/96

Anmeldelse
& Tegninger
Anmeldelse
Tegninger

402/96

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse

paa Matr.-No. 4 Vaterland Sogn

Indleveret 5 Sept 96 Attesteret

5 Septbr 96
Leu. Linthoe

GRAALINGSCH. 544 96 CHRISTIANIA

Intet at bemærke
pr. u.
Theodor Gauss.

553/96

Oversendes den ansøgte Grundmeddelelse. Intet at bemærke ved Klassificeringen da man der formentlig paatænkes opført saadanne Altanbygninger ved Siden af Kjøkkenfløiene. Grundmeddelelsen indeholder Anbringelse af Balkoner. Vinduer leveres Beregning men ikke Tegninger. De afvalmede Mansarder har en Højde af 17,5 m og ligger Tagvinduerne ind i Tagfladen. Da der paa Tegningerne skal vedrørende Bekvemmelighedsanlæg maa Midtvæggen formentlig paafores af 1½ Sten til Tagbeklædningen og derfra op mod Kamtømmeret af 1 Sten Mur, dersom Tegningerne bør gjøres gjenstand for Behandling.

Christiania 8. September 1896
Leu. Linthoe

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FALKENBERG THOMAS
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201417043-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tone Temtemoen	Dato: 04.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS` GATE 4F	Eiendom:	219/110/0/0
Tiltakshaver:	Joachim Skorge	Adresse:	Rosteds gate 15 A, 0178 OSLO
Søker:	FALKENBERG THOMAS	Adresse:	Tømmerbakke vei 78, 1453 BJØRNEMYR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS` GATE 4 F

Vi viser til søknad om ferdigattest av 19. august 2015. Dokumentasjonen som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417043			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	12104-C-0014	04.03.2014	1/20
Plan	1	15.12.2014	1/23
Snitt A-A	2	15.12.2014	1/24
Fasade	4	04.12.2014	1/25
Plan bodareal	12104 PRO - 03	13.08.2013	1/26

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.09.2015 av:

Tone Temtemoen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTOLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder:
Sammenslåing leil. innr. bad/w.c., utskifting vinduer m.m.

Adresse	Eiendom	Saksnr.
Hermann Foss gate 4 (forbygn.)	Gnr.219, bnr.110	87/3567

Tiltakshaver

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Byggel. Bjørn Berg
c/o A/S Siv.ing. Helge Schjærve
Entreprenørforretning
P.b. 1270 - Vika
0111 OSLO 1

Vår ref. TNE/tfn
Dato 6.april 1990

Det meddeles at man ved som beskrevne av ovennevnte arbeid ikke lenger noe innvending med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Tor H. Eikeland
Byggesaksbehandler

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjoner av sentralanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

Anmeldelse
3 Tegninger

BYGNINGSHEFEN B.J. No. 1309 1927 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg

på matr.-nr. 4 Hermann Fossgate

Innlevert 16 nov. 1927 Attestert

Oversendes Oslo helseråd og vann- og kloakkvesenet

Oslo den 17de nov. 1927

1309/1927

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JN. 004546 22 NOV 1927 BESIKTIGET

Oversendes vann og kloakkvesenet.
Andragende anbefales imøtekommet. Tvang innen
å benytte.

Oslo helseråd 21/11 1927

J.nr. 4546/1927. Matr.nr. 4 Herman Foss gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av 28.ds. til anmelderne, C.Blunck A/S:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den byg-
"ningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt
"under henvisning til de gjeldende bestemmelser B. § 1,10 paa
"følgende betingelser:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Arbeidets art
Sammenslåing leil. innr. bad/w.c. utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Eiendom	Løpe nr.
Hermann Foss gate 4 (bakbygn.)	Gnr.219, bnr.110	a7/1568

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

0179 OSLO 1

Ansvarshavende
Byggel. Bjørn Berg
c/o Siv.ing. Helge Schjærve
Entreprenørforretning
P.b. 1270 - Vika
0111 OSLO 1

Deres THE/tfn
Dato 6.april 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke har funnet noe grunnlag med hensyn til de bygningsmessige forhold

for bygningssjefen

Byggetilsynsleder
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nyoverbæddelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, sentralvannanlegg, gass- og elektrisitet

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Innredning bei I 4.etg.

Hermen Foss gate 4		78/75

Eiendom

Eiendomsbetegnelse

Eiendom

Eiendomsbetegnelse

Eiendom

Eiendomsbetegnelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET

Ferdigattest

Isolering loft(m.v. i 2.etg.

Hermann Foss' gate 4 oppg.)		81/16

Karin Engelbrektson
Hermann Foss' gate 4 Oppg. 3

0650 1

Per Bjørk
Hermann Foss' gate 4

0650 1

Dato

Det meddeles at man ved ovennevnte byggetiltak av overnevnte arbeid ikke lenger anser det nødvendig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Byggesaksbehandler

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som oppført/ikke av interesse og gjelder ikke for installasjoner av sentralvarmeanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTR. / LEN
Herslebgate 19 Tlf 60 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Bolig nr.) (Kvartal)	Herman Foss' gate 4, oppg. 3	Journalnr.	81/16
Arbeidets og bygningens art	Innredn. dusj/w.c. i 2. etg.	Innlevert	7.1.81
Byggherre	Marie Engelbrektsen, Herman Foss' gate 4, oppg. 3, Oslo 1		
Anmelder	Richard Engelbrektsen, Konventveien 13, Oslo 3		

BH/BH

Oslo, den 4. februar 1981

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

Dusj/w.c.rom må få forskriftsmessig avtrekk over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
ben.

Bente Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 /060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning dusj/w.c. i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hermann Foss' gate 4 oppg. 3		81/16

Byggherre

Marie Engelbrektson
Hermann Foss' gate 4 Oppg. 3

OSLO 1

Ansvarshavende

Pär Hjort
Hermann Foss' gate 4

OSLO 1

Dato

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

Bygningsinspektør

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

SM. C-16. ANDVORD.

ANMELDELSE.

2 bl. tegninger

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 766/37 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Rep. soppskade + ombygning

på matr.-nr. 4 Herman Foss gate

Innlevert 3. mai 1937 Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 4-5-1937.

E. Strandsrud
v. h.

GM/VW.

Ad: 4 Herman Fossgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Alt av sopp infisert mur- og treverk må fjernes og erstattes med nye, friske materialer. Helserådet må varsles for besiktigelse.

Anmeldelsen forøvrig anbefales i henhold til bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

Loftrummenes høide må være 2,65 m. og der må anordnes boder på loft til samtlige leiligheter i forgården.

Oslo helseråd den 14. mai 1937.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefen Mott. 14 MAI 1937

N.d. til innstilling.

Oslo 14. mai 1937. E. Strandsrud
v. h.

Bygn. M. 24 X-36. 500.

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.nr. 4 Herman Fossgate,

Innlevert Attestert

N/MS.
J.nr. 766/1937.

Ad: 4 Herman Fossgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 6-8 som anbefales godkjent under henvisning til branncheefens påtegning av 3. ds.

For øvrig henvises til min innstilling av 8. juni og fasaderådets beslutning av 18. juni d.å.

Oslo den 6. juli 1937.

Bl. 6-8 godkjennes som innstillet.
Meddl. 10/7-37.
Ob 6/7-37
A. Kielland

Bl. 9/10 fasade.

Bl. 9/10 godkjennes.
Meddl 13/7-37.
Ob. 10/7-37
A. Kielland

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.07.2024
	201111962 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	HERMAN FOSS' GATE 4 A-B	Eiendom:	219/110/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Herman Foss' gate 4 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 29.04.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201111962			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			11/2
Plan 2 etasje som bygget	1044-21	05.04.2024	17/4
Plan 3 etasje som bygget	1044-22	05.04.2024	17/5

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 4 etasje som bygget	1044-23	05.04.2024	17/6
Snitt som bygget	1044-24	05.04.2024	17/7
Fasade som bygget	1044-20	05.04.2024	17/8

Klagefristen er tre uker

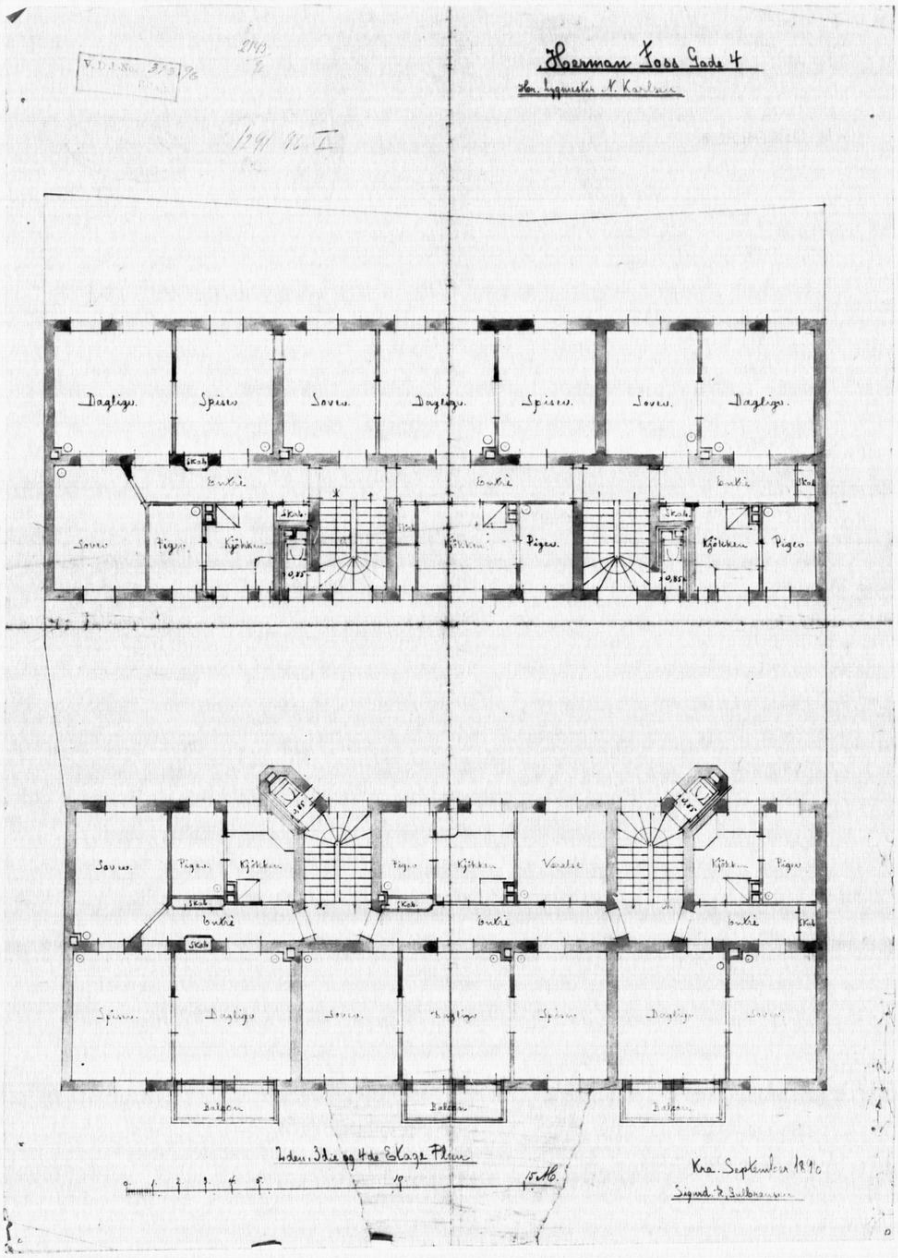
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

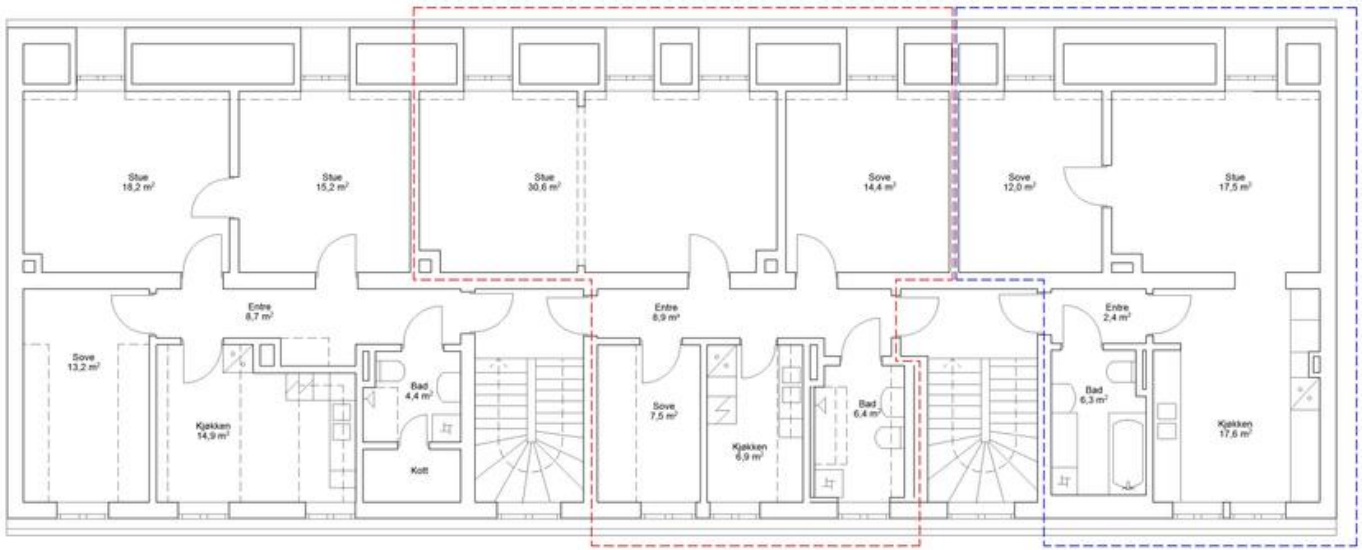
Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

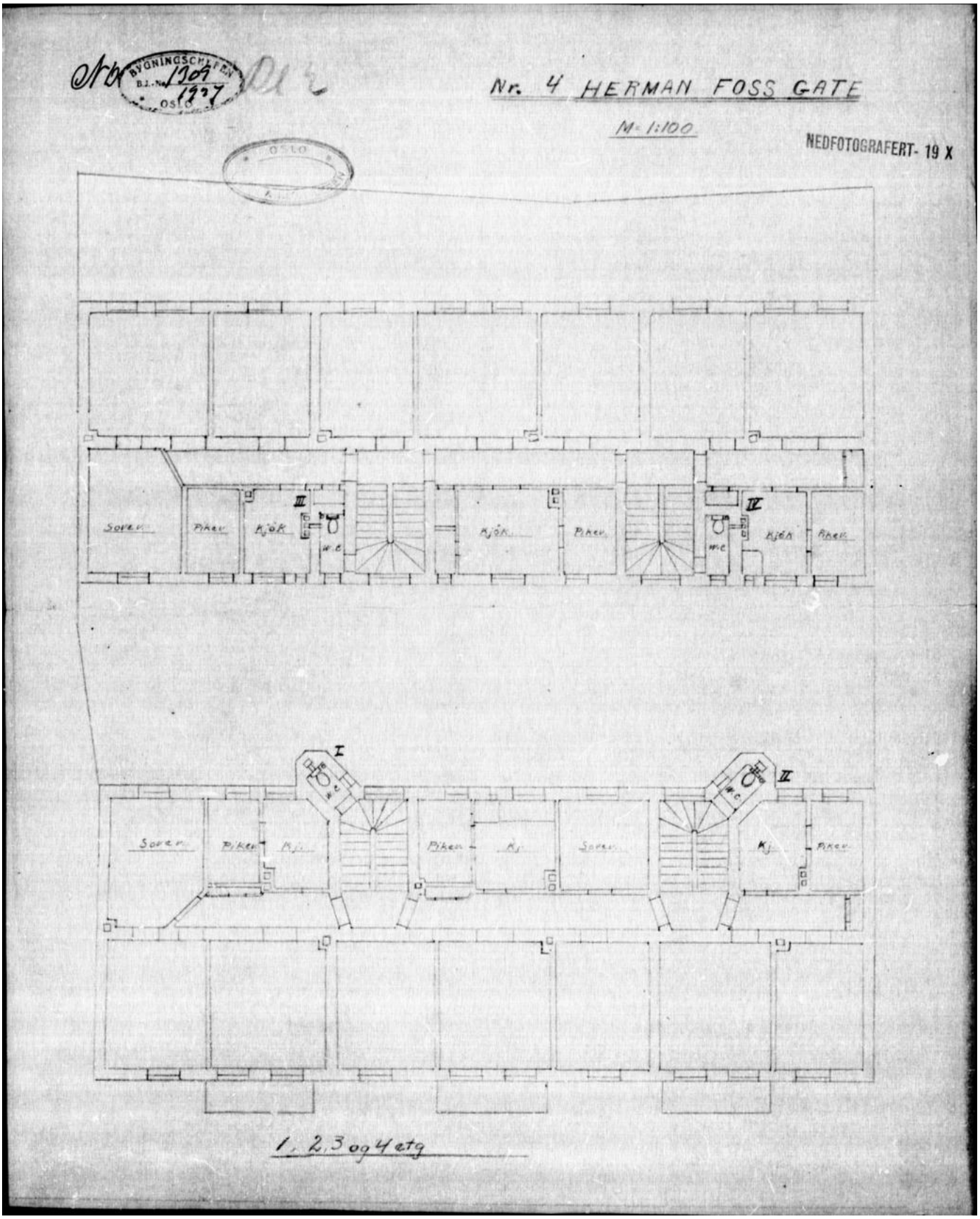
enhet byggesaker indre by vest

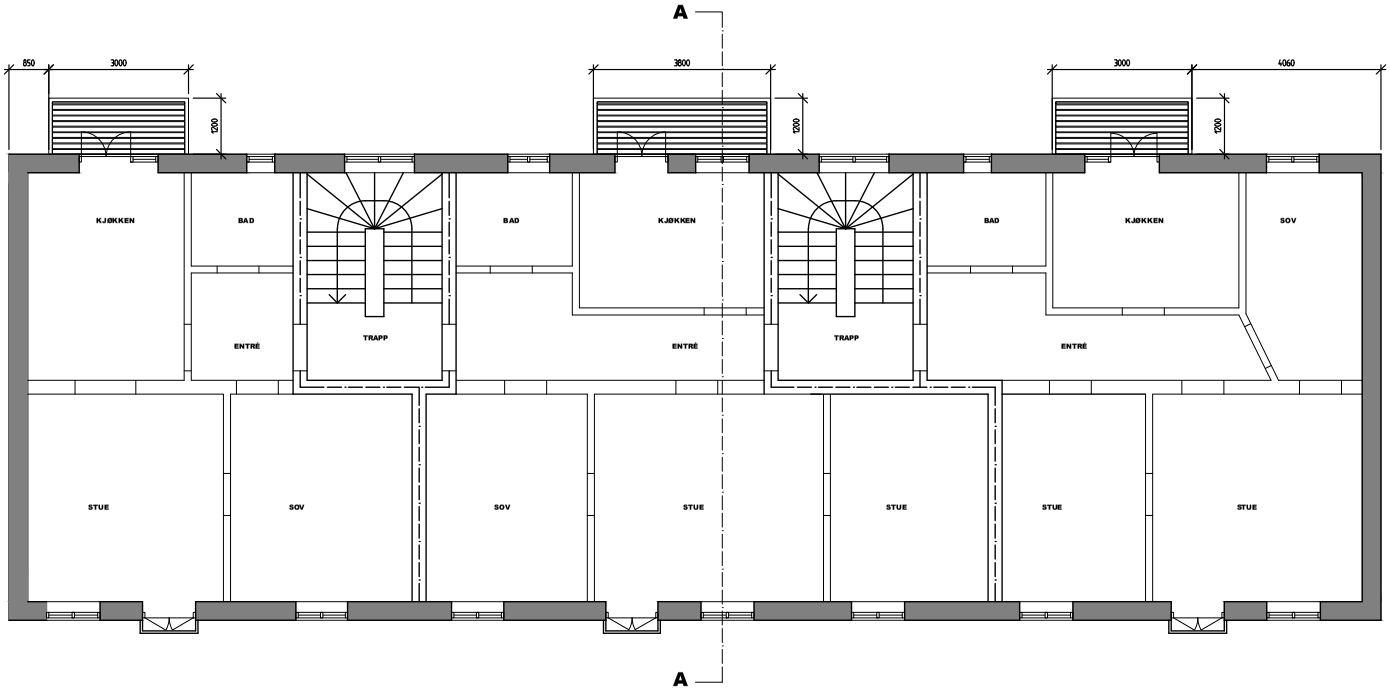
Kopi til:
BORETTSLAGET HERMAN FOSS GATE 4, c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO


Herman Foss Gade 4
Dagligv.
Spisev.
Sovev.
Pigev.
Kjøkken
Bad
Vaskek.
Balkon
Kra. September 1910



Prosjekt: **Hermann Foss gate 4 C og D** **Snr. 4006 / 4008**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AB** / Kontroll: **JL**
Tiltakshaver: **Kaja Kristine Vister**	Gnr./Bnr./Festenr.: **219/110**
Prosjekterende: **Goa Arkitektkontor AS** **Sommerrogata 17** **0255 Oslo; Norge**	
Tegning: Endret planløsning	Dato: **06/05/2019** Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **01** / Rev.: **01**

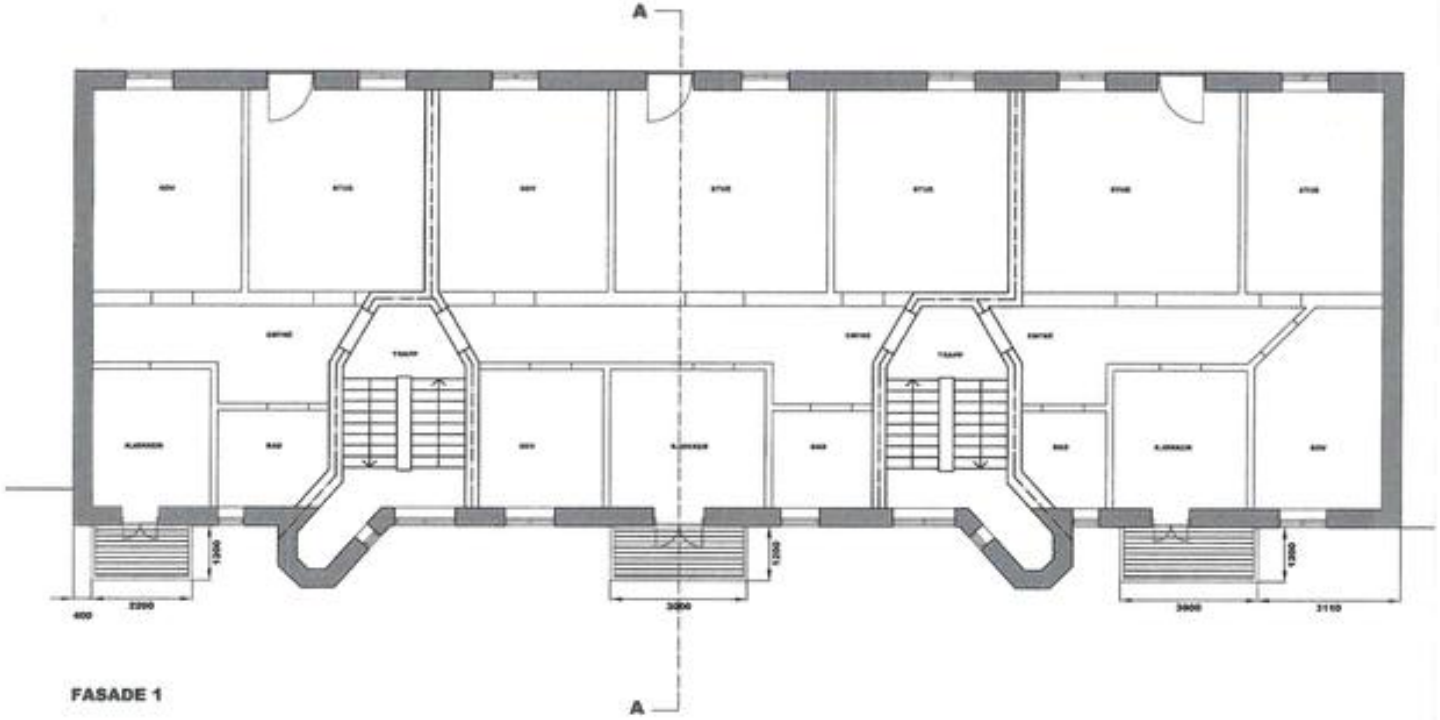

BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1309
OSLO 1937
Nr. 4 HERMAN FOSS GATE
M = 1:100
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO
Sovev.
Pikev.
KJØK
W.C.
III
IV
I
II
Sovev.
Pikev.
Kj.
1, 2, 3 og 4 etg



C	REVIDERING AV BALKONGER	05.02.2014	ALF
B	REVIDERING AV BALKONGER	04.12.2013	ALF
A	REVIDERING AV BALKONGER	110610	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	HERMAN FOSS GATE 4				
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2,3,4				
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon	
21.12.2010	ALF	B-team FG	1:100	C	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign			
B1044-04					
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett				
Byggesøknadstegninger					

Balkongteam as
Trondheim veien 406
0953 Oslo
post@balkongteam.no
+47 22 25 10 75
+47 22 25 10 74
Bankgiro 50008776600
www.balkongteamno
Kopi Fredrik Granberg

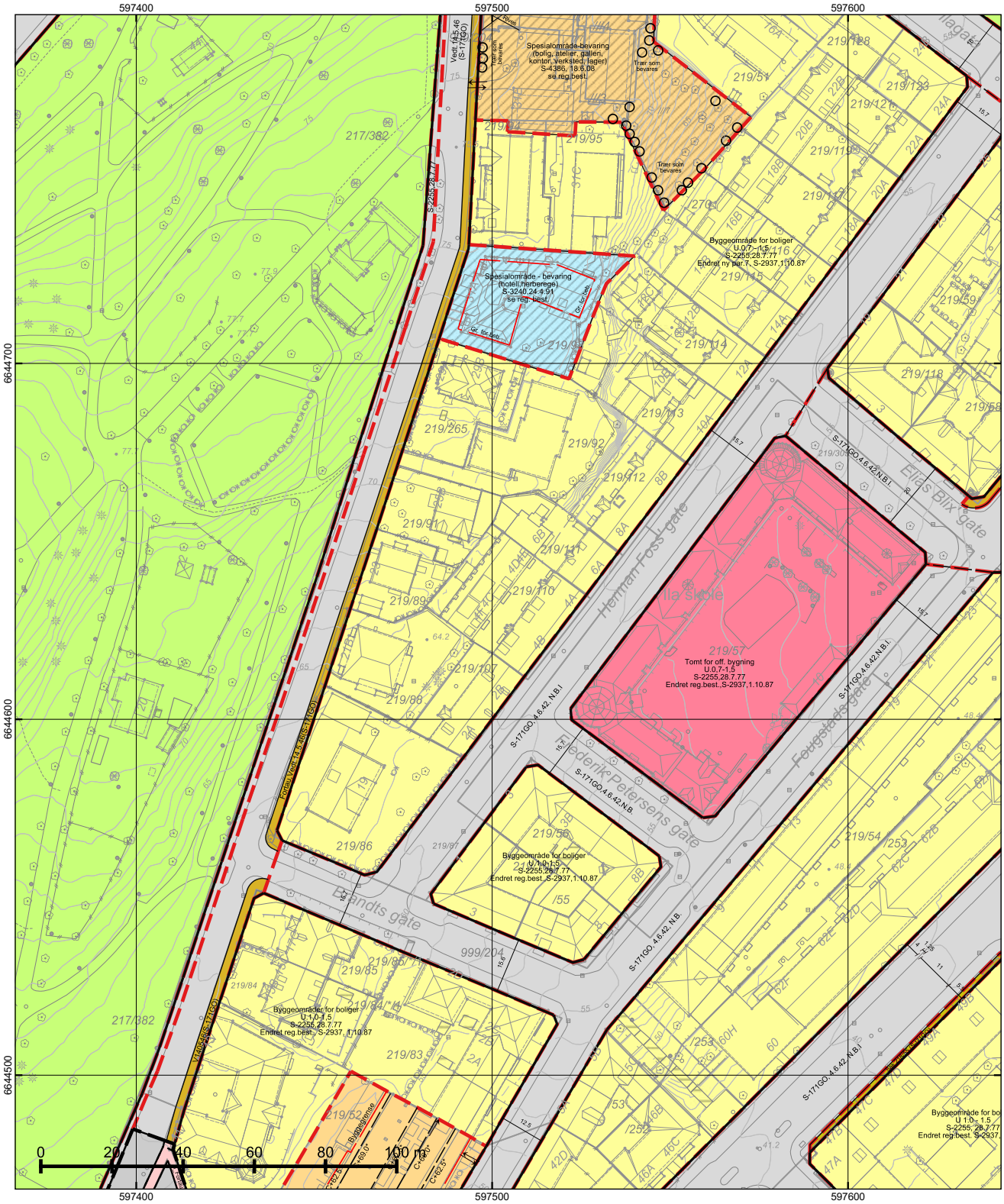


FASADE 1

Rev.	Korreksjon	Sign	Dato

Trondheimsveien 426
0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75
Telefax 22 25 15 74

Prosjekt Herman Foss gate 4A8	Sign.	FG
Gnr 219 / Bnr 110	Mål	1:100
Plan etasje 2	Dato	2024-04-05
Som bygget	Tegn.nr	1044-21



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

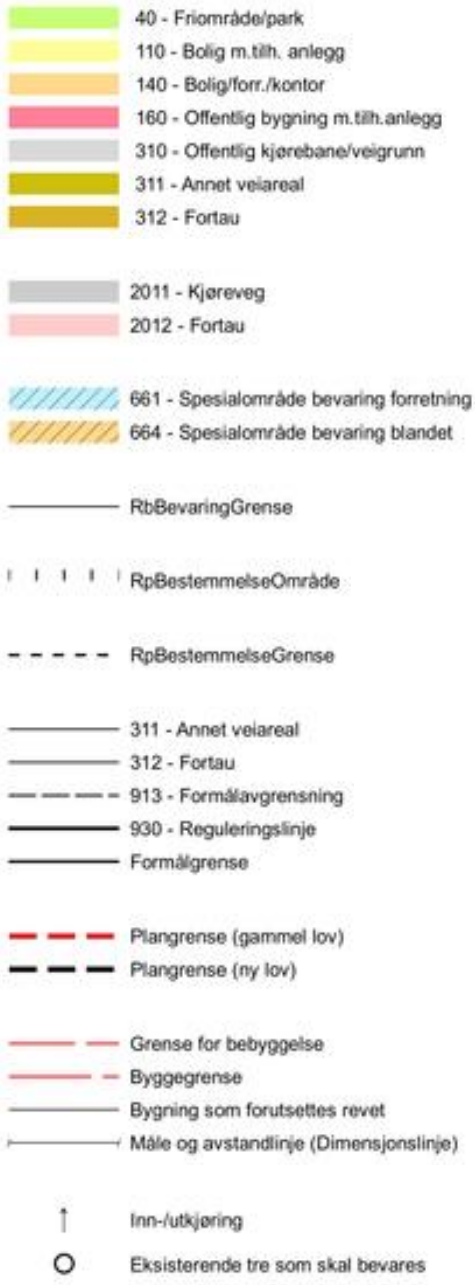
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

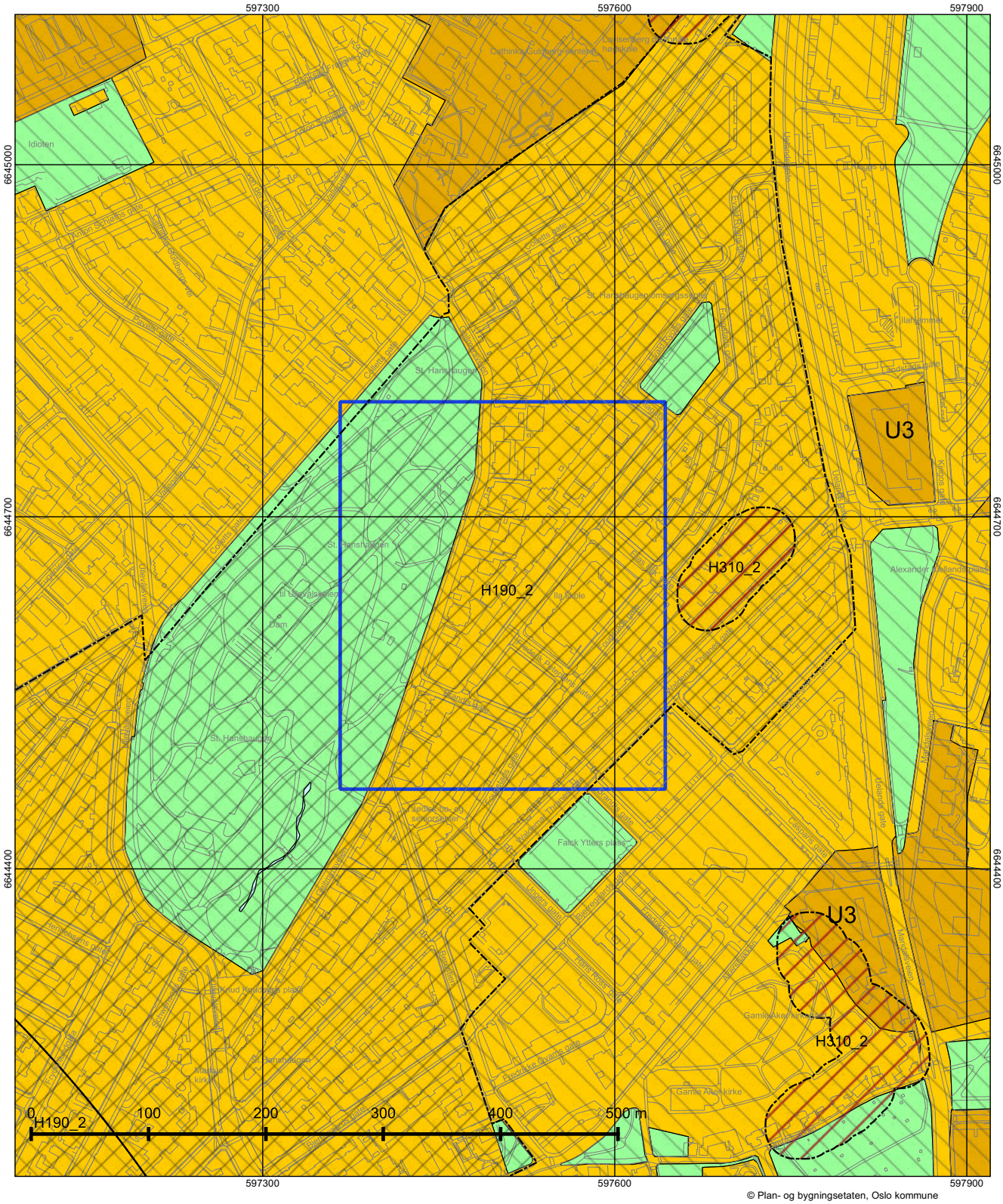
PlottID/Best.nr: 150477/ 86523206
Adresse: Herman Foss' gate 4
Gnr/Bnr: 219/110
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150477/86523206
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

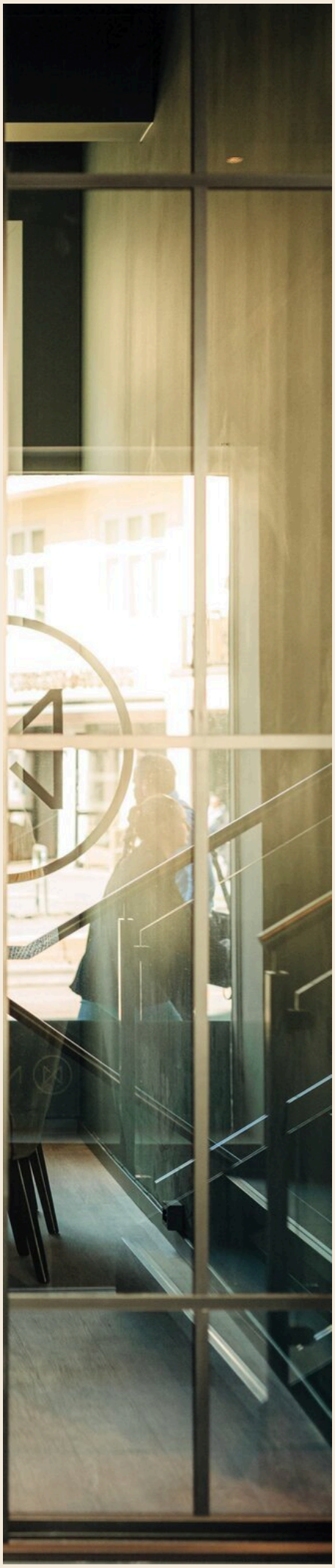


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

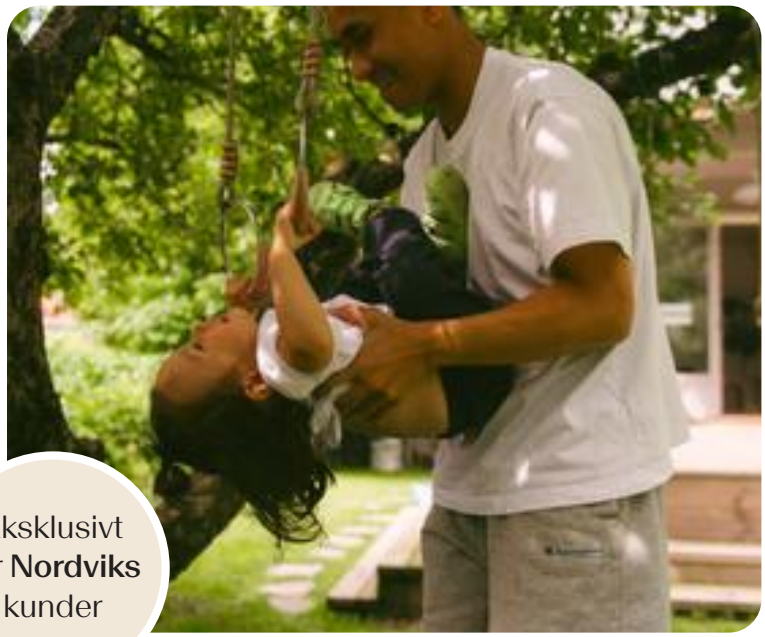


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0549/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herman Foss' gate 4B 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 110 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165