NORDVIK

Herman Foss' gate 27

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Herman Foss' gate 27

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
11 Om boligen
22 Nabolagsprofil
23 Tilstandsrapport
37 Egenerklæringsskjema
40 Andre vedlegg
67 Kontaktinfo
70 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
73 Forbrukerinformasjon om budgivning
74 Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.08.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og gjennomgående 4-roms bygårdsleilighet | 3 soverom | Kjøkken fra 2022 | Peis | Ca. 2,80 m takhøyde

Prisantydning	**9 250 000,-**
Omkostninger	**237 460,-**
Totalpris	**9 692 476,-**
Fellesgjeld	**205 016,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 743,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1928**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Herman Foss' gate 27! En lys og gjennomgående 4-roms selveier med klassisk bygårdssjarm og attraktiv beliggenhet mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med tre gode soverom, romslig stue med peis, stilrent kjøkken fra 2022 og ca. 2,80 m takhøyde som gir en luftig romfølelse.

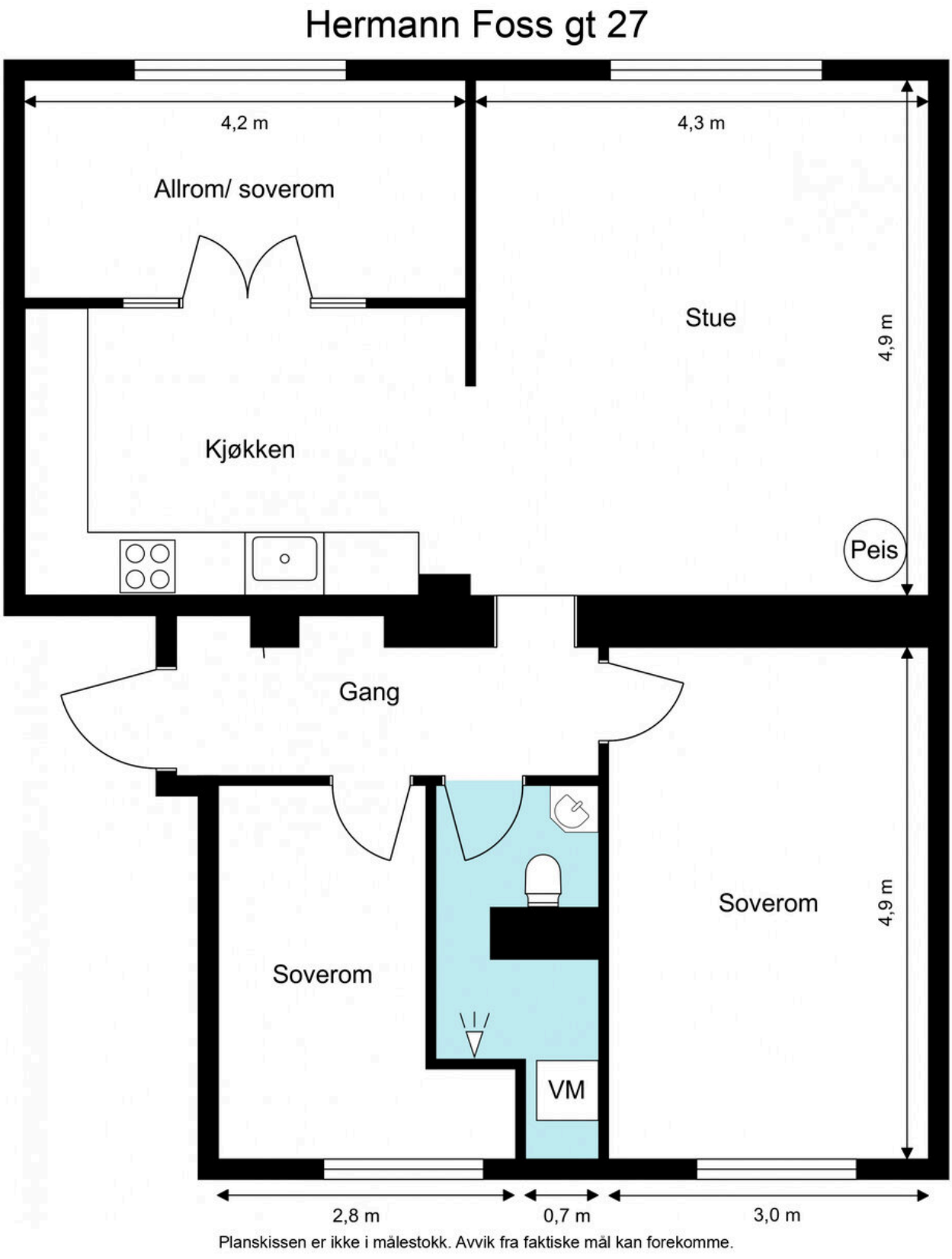
Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, mens den gjennomgående planløsningen og harmoniske material- og fargevalgene skaper en lun og innbydende atmosfære. Leiligheten disponerer i tillegg tre boder med svært gode oppbevaringsmuligheter.

Her bor du tilbaketrukket i et rolig bygårdsmiljø, samtidig som Grünerløkka, St. Hanshaugen, Vulkan, hyggelige kaféer, restauranter, parker og gode kollektivforbindelser ligger bare få minutters gange unna.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 11 kvm

HUUN PROSJEKT



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Det er en stor og romslig stue som er holdt i tidsriktige og moderne farger.





I stuen har du en nyere peisovn som varmer godt på kalde dager.

Rett ved siden av stuen finner du et stort og romslig kjøkken.



Vegg i vegg med kjøkkenet har du soverom 3/ kontor/ gjesterom.





Store vindusflater og dype vinduskarmer finner du i hele leiligheten.

Det er montert en lekker tofløyet glassdør mellom kjøkkenet og ekstra rommet slik at du får masse naturlig lys inn på kjøkkenet også.



Stort og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.





Du har direkte tilgang til badet også fra hovedsoverommet.

Soverom nr. 2 har også en god størrelse. Rommet blir i dag benyttet som en ekstra tv-stue.



Lyst, flislagt baderom som ifølge tidligere eier ble oppført i 2009.





Her finner du lekeplasser og sittegrupper, perfekt for både store og små.

Nydelig bakgård hvor du kan invitere venner og familie til grilling og kos.



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 Nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0137/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Herman Foss' gate 27, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 59, snr 76 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Elise Christophersen
Mathias Salling Schou

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)
205 016,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 455 016,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
236 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
237 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 460,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 692 476,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 705 476,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, Soverom, Soverom, Soverom/ allrom, Kjøkken, Stue og Bad
BRA-e: 5 kvm. Loft
Total BRA: 85 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 11 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning med generøs takhøyde og godt lysinnslipp.

Den inneholder:
Entré
Romslig stue med peis
Kjøkken
Tre soverom
Bad

Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder på ca. 2 m² og 9 m², samt en loftsbod på ca. 5 m².

Standard
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og kombinerer klassiske bygårdskvaliteter med moderne

oppgraderinger. Den generøse takhøyden på ca. 2,80 meter, store vindusflater og den gjennomgående planløsningen gir boligen en lys og luftig atmosfære. Stuen har peis som skaper en lun stemning, mens kjøkkenet fra 2022 fremstår stilrent med glatte fronter, godt med skapplass og integrerte hvitevarer. Badet er flislagt og utstyrt med vegghengt toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Boligen har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1 Vinduer og ytterdører
Det er registrert slitte og harde tetningslister på vinduer med 2-lags glass (1991), noe som gir redusert tetthet og redusert funksjon. Det er også registrert tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer, og økt vedlikeholdsbehov samt oppfølging anbefales.

2.1. Bad
2.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Misfarging i fuger, riss og sprekker i fliser/fuger samt utettheter rundt rørfordelerskap og skruhull i fliser er registrert. Fuktpåvirkning og redusert tetthet er påvist, noe som medfører økt fuktbelastning, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales, og behov for videre undersøkelser og oppfølging foreligger.

2.1.2 Gulv (TG2)
Hulrom under gulvflisene er påvist og vurderes å kunne redusere flisenes vedheft, med økt risiko for sprekkdannelser eller at fliser løsner ved belastning, og ved vanninntrengning kan økt fuktbelastning oppstå. Slitte eller sprukne fuger er registrert og vurderes å medføre redusert tetthet og økt fuktbelastning; tiltak bør vurderes og utbedring anbefales.

2.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert begrenset gjenværende brukstid for membran og manglende dokumentasjon av smøremembran (renovering 2009), noe som medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand for membranens funksjon. Uttette gjennomføringer er registrert, og 15 % fukt i vegg (påvist ved hulltaking) er målt; fuktpåvirkning og redusert tetthet er dermed dokumentert, og videre undersøkelser og utbedring anbefales.

2.1.4 Sanitær og rør (TG2)
Manglende inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne, manglende drenering/synliggjøring av lekkasje og manglende dokumentasjon for installasjon er registrert. Som følge av dette er manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand med økt fuktbelastning identifisert, og behov for videre undersøkelser og oppfølging er påpekt; utbedring anbefales.

4.1 VVS-installasjoner
Anlegget består av rør-i-rør, og manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider er registrert, slik at manglende mulighet for verifisering av utførelse og materialvalg medfører en usikker tilstand. Manglende inspeksjonsmulighet, drenering og dokumentasjon for innebygget toalettsisterne er registrert, og det konstateres at sisternens tilstand og tilkoblinger ikke kan kontrolleres uten inngrep; dette vurderes å gi økt fuktbelastning, og utbedring bør vurderes.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Hele leiligheten ble nymalt i januar 2026.
- Gang: Nye, innebygde skap og nytt gulv fra februar 2026.
- Gjesterom 1: Nymalte vegger og tak.
- Bad: Nye skap og elektrikerarbeid.
- Soverom: Nymalte vegger, tak og skap.
- Stue: Nymalte vegger og tak. Elektrikerarbeid.
- Kjøkken: Nymalte vegger og tak. Elektrikerarbeid.
- Kontor/Gjesterom 2: Nymalte vegger og tak.

(For detaljer om elektrikerarbeid, se takstrapport).

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via faglært (Tåsen El-installasjon AS) fikk vi splittet opp lys og vifte på bryter på bad så det er mulig å slå av og på hver for

seg. Vi har via eieninnsats satt opp nytt speilskap ved vask og to nye skaper ved vaskemaskine. Forrige eier fikk - via Brodal Elektro AS - byttet spot på bad. Forrige eiers egeninnsats inneholder følgende: ny fug, ny silikon, ny dusjdør, ny dusjsett, ny servantbatteri.

- 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: Rehabilitering av fasade på hele borettslaget i 21/22 Arbeid utført av: Oslo murmesterbedrift AS

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via faglært (Tåsel El-installasjon AS) har vi fått: - Montering av lampe over spisebord i stue - Montering av lampe på kontor - Montering av lampe i hovedsoverum - Montering av stikk ved nattbord i hovedsomerum - Avslutte kabel ved tak på kjøkkenet i koblingsboks - Montering av trådløs bryter til lys i gang Ja, fra forrige eier: Installasjon av nye to rad sikringskap uten maler felt. Installasjon av nye kurs 20A til topplate. Installasjon av nye kurs 15A til ovn. Installasjon av nye kurs 15A til oppvaskemaskin. Installasjon av nye kurs 15a til kjøkken installasion av nye komfyrvakt. Installasion av nye stikkontakter over benk. Installasjon av nye stikkontakter til hvitevarer. Installasjon av nye takpunkter med montering i kjokken. Demontering av gamle anlegg i gamle kjokken. Installasjon av nye stikkontakter til nye soverom.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, fra forrige eier: Flytte vann og avløp i forbindelse med flytting av kjøkken, installering avløps pumpe under kjøkken vaske, installering lekkasjestopper og tilkobling av kjøkken kran. Arbeid utført av: Olympus VVS AS

- 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
Eventuell kommentar: Forrige eier fikk flyttet kjøkken fra lille soverom til forlengelse av stue.

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: I forbindelse med flytting av kjøkken fra forrige eier: Installering av avløpspumpe under kjøkkenvask. Installering av lekkasjestopper og tilkobling av kjøkkenkran. Arbeid utført av: Olympus VVS AS

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Randonmåling i 2023. Verdi: Normale verdier.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Noen slitte gulvfuger i dusjsonen

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Der foreligger tilstandsrapport.

- 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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer oppgitt fra tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
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:

Boligen er oppført i 1928. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Vinduer i boligen er fra 1991. Veggene i boligen er slettmalte. Himlingene er også slettmalte tak. Gulvene består av teppe i gangen og parkett i soverommene og stuen. Det er registrert normal slitasje på alle innvendige overflater. Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke Høiax. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 8 automatsikringer.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Vaskemaskin, oppvaskemaskin, kjøleskap, ovn og mikrobølgeovn.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Håndtak på skap og dører
- Lamper over kjøkkenbenk, spisebord, seng i hovedsoverom, gjesterom, gang, og kontor

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Vedovn
- Elektrisk gulvvarme

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. 10 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 743,- pr. mnd.
Inkluderer: - Trappevask
- Vaktmetertjenester
- TV-anlegg/bredbånd
- Kommunale avgifter
- Festeavgift
- Energi/fyring
- Forsikringer
- Drift og vedlikehold

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 934,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 109 517,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 438 068,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ila Kv I Boligsameie, orgnr. 975456315

Om sameiet
- Sameiet består av 89 seksjoner. Ila Kv I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975456315, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Fougstads Gate 24, 26, 28, 30; Fougstads Gate 32, 34; Herman Foss Gate; 21, 23, 25 og Herman Foss Gate 27,

29. Gårds- og bruksnummer: 219/59.

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO AS.
- Sameiet har to fellesvaskerier, i nedre og øvre gård.

Ifølge styreleder skal det fikses vinduene i nærmeste fremtid, men styret håper de slipper å øke fellesgjelden.

Større vedlikehold og rehabilitering
2021: Fasade
- Nedtak av puss. Ny puss på samtlige fasader med unntak av bakgård Hermann Foss gate
- Maling av alle fasader, vinduer, dører, balkongdører og balkonger
- Ny kitt på vinduer, utskifting av knuste glass
- Utskifting av rustne ståldragere i bærende konstruksjoner
- Utskifting av gesims på grunn av fare for at den kunne falle ned
- Reparasjon av forvitret betong i sokkelen under vinduene i 1. etasje
- Utskifting av nedløpsrør
- Nye utelys

2014 Rehabilitering av fasader og piper
2010 Utskiftning av soilrør
2007 Utskiftning av soilrør
2005 Installasjon brannvarsling
2005 Branntetting og oppjustering el-anl.
2005 Rehabilitering av tak og røropplegg

Informasjon fra styret:
I løpet av 2026 skal vi restaurere-bytte endel vinduer. Det er allerede avtalt med beboere hvilke vinduer som skal byttes (originale fra 1926).

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 205 016,-pr. 29.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207585807
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo 1 717 698,00
Innfrielsesdato: 28.02.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207964727
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo 17 036 103,00
Innfrielsesdato: 30.07.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 461,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 932 096 ,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. -449 140,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad to ganger i året (vår/høst). Det settes også ut containere så alle beboere kan kaste møbler, elektrisk utstyr, spesialavfall og annet avfall

Dyrehold
Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 1363098

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 805 kvm (Festetomt)
En av eiendommens store kvaliteter er den romslige og frodige bakgården. Et grønt pusterom midt i byen. Her finner du hyggelige sitteplasser, gressarealer og beplantning som skaper en rolig og innbydende atmosfære gjennom hele året. Bakgården er et naturlig samlingspunkt for beboerne og byr på gode muligheter for lek, avslapning og hyggelige måltider utendørs. Til tross for den sentrale beliggenheten oppleves området som stille og tilbaketrukket, noe som gir en bokvalitet det er vanskelig å finne mange steder i indre by.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet med Oslo kommune som bortfester - 70 år fra 01.11.1951. Avtalen blir forlenget med samme vilkår fra 01.11.2021 og til sameiet eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 166 534,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.11.1951

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Herman Foss' gate er en attraktiv adresse midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her bor du i et rolig bygårdsmiljø med kort vei til alt byen har å by på. Nabolaget kombinerer grønne rekreasjonsområder med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, spesialbutikker og kulturtilbud, og har blitt et av Oslos mest populære boområder.

Mathallen, Vulkan og Grünerløkka ligger bare en kort spasertur unna, mens St. Hanshaugen byr på flotte park- og rekreasjonsområder året rundt. Langs Akerselva finner du hyggelige tur- og sykkelstier som strekker seg fra Maridalsvannet til Bjørvika, med badeplasser og grønne parker underveis. I nærområdet finnes også populære spisesteder som Smalhans, Java, Pascal, Åpent Bakeri og Gutta på Haugen, samt et godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud.

Kollektivtilbudet er svært godt med bussforbindelser fra Uelands gate, Waldemar Thranes gate og Alexander Kiellands plass, som gir enkel adkomst til resten av byen. For bilister er Ring 2 kun få minutter unna.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Alexander Kiellands plass ligger ca. 3 minutters gange unna, med linjene FB5A, FB5B, 21, 34 og 54.
Trikk: Birkelunden ligger ca. 12 minutters gange unna, med trikkelinjene 11, 12 og 18.
T-bane: Carl Berners plass ligger ca. 6 minutter unna, med T-banelinje 5.
Tog/T-bane/trikk: Nationaltheatret stasjon ligger ca. 7 minutter unna, med totalt 10 ulike linjer.
Tog/T-bane/trikk/buss: Oslo S ligger ca. 8 minutter unna, med totalt 24 ulike linjer.

Skoler og barnehager
- Gladengveien barnehage: Ca. 5 minutter unna.
- Den Jødiske barnehage: 0–5 år Ca. 6 minutter unna, 0,5 km.
- Waldemars barnehage: 0–6 år. Ca. 7 minutter unna, 0,5 km.

Boligen sogner til Ila skole, med en gangavstand på ca. 3 min. Nærmeste ungdomsskole er Fagerborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Exdok attestert for Våningshus datert 31.01.1928.
Det foreligger Ferdigattest for endring av balkong datert 29.05.1991.
Det foreligger Ferdigattest for omlegging VAV fra kjeller til 4 etg i 4 leil datert 2002.
Det foreligger Ferdigmeldt byggesak for innredning av våtrom datert 30.03.2004.
Det foreligger Ferdigattest for installasjon av brannalarm datert 28.11.2017.

Etter gammel lovgivning ble det utstedt ekspedisjonsdokumenter. Dokumentet er i utgangspunktet et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill til et byggeprosjekt. Dokumentet er i seg selv ingen ferdigattest. Dokumentet ble blant annet brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen dokumenter kan ha blitt påført et "ferdigattestert" stempel med dato, det vil si at dokumentet kan være en slags ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men dagens løsning avviker noe fra disse:
- Hovedsoverommet er delt i to med lettvegg og glassdører, og benyttes nå som allrom og kjøkken.
- Veggen mellom nytt kjøkken og stue er åpnet.
- Det tidligere kjøkkenet er omgjort til soverom.

Konsekvens av ovennevnte kan være krav om søknad/dokumentasjon knyttet til tiltakene og/eller krav om hel eller delvis tilbakeføring, ev. oppgradering til dagens tekniske standard (TEK). Ansvar for dette, herunder ev. arbeider og/eller kostnader, vil være kjøpers.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående saker i området:
- Fougstad gate 24-34 og Herman Foss gate 21-29 - utskifting av vinduer. Saksnummer: 202604050. Siste dok. 22.05.2026
- Herman Foss' gate 29 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring (seksjon 88). Saksnummer: 202509088
- Fougstads gate 35 - sammenslåing av leiligheter og åpning i bærevegg - H0302. Saksnummer: 202522923. Siste dok. 23.03.2026

- Fougstads gate 27 - bruksendring av loft til bolig. Saksnummer: 202509578. Siste dok. 03.06.2026

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/219/59/76:
31.12.1953 - Dokumentnr: 310242 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,742
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

28.03.1985 - Dokumentnr: 17628 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1953 - Dokumentnr: 310242 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,742
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

25.02.1954 - Dokumentnr: 301803 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1999 - Dokumentnr: 77151 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:118 Snr:1-21
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1985 - Dokumentnr: 17628 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/6604
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 89 SEKSJONER

14.07.2015 - Dokumentnr: 645424 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/6775

19.07.2018 - Dokumentnr: 1045954 - Reseksjonering
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/6921
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

13.09.2021 - Dokumentnr: 1126283 - Reseksjonering
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/7061
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal

04.12.2023 - Dokumentnr: 1356974 - Reseksjonering
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/7166
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen står på gul liste og er kommunalt listeført. Kommunal listeføring er ikke lovhjemlet og det er heller ikke regulert hva rettsvirkningen er ved slik listeføring. En søknad om tiltak som forringer bevaringsverdien på et bygg vil kunne avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-2 vedrørende visuelle kvaliteter eller § 31-1 om bygninger med kulturminneverdi. Det vil også være mulighet for å vedta midlertidig forbud mot tiltak i medhold av plan- og bygningslovens § 13-1, i påvente av en bevaringsregulering.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller

med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 030,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 000,-
Markedspakke uten salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 000,-
Tilrettelegging kr. 12 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 125 705,- 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 3. august 2026

Ansvarlig megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

Herman Foss' gate 27

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km

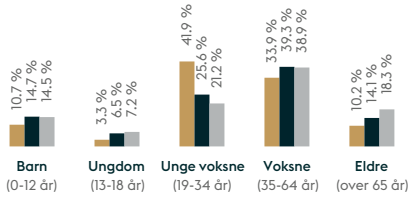
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Gladengveien barnehage	5 min
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	7 min 0.5 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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Evald Ryghs plass	1 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SATS Ila	7 min

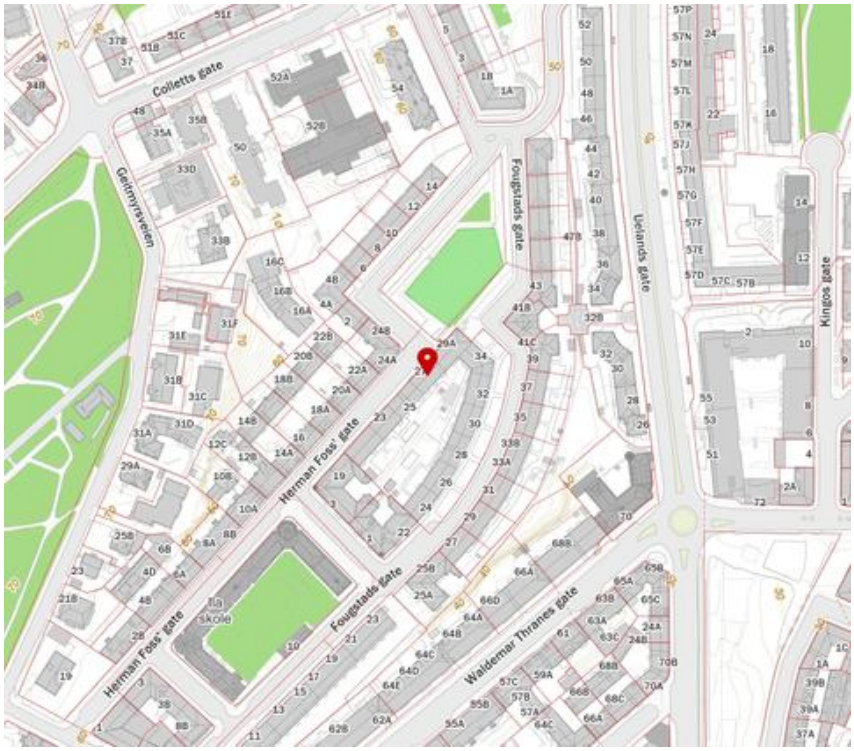
«Fint og sentralt»

— 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 2026

Formål med rapporten
Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning
En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet
Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold
Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner
Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Herman Foss' gate 27
0171 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 219, **Bnr.** 59

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
96 m²	3	1	1

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	2	3	0	1

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **09/07/2026** Rapportdato : **10/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 **Alvorlige avvik**

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 **Ingen registrerte avvik**

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Lav kostnad
0 – 100 000

Middels kostnad
100 000 – 300 000

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Herman Foss' gate 27, 0171 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 219, **Bnr.** 59
Hjemmelshaver	Mathias Salling Schou, Elise Christophersen
Eierform	Selveier
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1928
Tomtestørrelse	Eiet tomt 5805 m²

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Mathias Salling Schou, Elise Christophersen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
2. etg	80	-	-	-
Loft	-	5	-	-
Boder i kjeller	-	11	-	-
Sum	**80**	**16**	**-**	**-**
Sum BRA	**96**			

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget har rør-i-rør system, og varmtvannsberederen er av merke Høiax. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 8 automatsikringer.

Ventilasjon
Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
Ukjent type

OM TOMTEN

Tomteareal: 5805 m² Eiendomstype: Grunneiendom

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
2. etg	Ca 274cm
Loft	-
Boder i kjeller	-

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

2. etg:
Gang
Soverom
Soverom
Soverom/ allrom
Kjøkken
Stue
Bad

Loft:

Boder i kjeller:

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene i boligen er slettmalte. Himlingene er også slettmalte. Gulvene består av teppe i gangen og parkett i soverommene og stuen. Det er registrert normal slitasje på de innvendige overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
96 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1928. Etasjeskillerne er konstruert med trekonstruksjon. Vinduer i boligen er fra 1991.

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Vinduer:
2-lags glass

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Elektrisk gulvvarme

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

TG 2 1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Ikke valgt
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 1991

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert slitte og harde tetningslister på vinduer med 2-lags glass (1991), noe som gir redusert tetthet og redusert funksjon. Det er også registrert tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer, og økt vedlikeholdsbehov samt oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Dårlige tetningslister begrenset funksjon

Soverom, Soverom/ allrom, Stue

Det registreres at tetningslistene er harde og slitte med redusert elastisitet. Forholdet skyldes aldring og naturlig slitasje på tetningslistene over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte og harde tetningslister kan gi redusert tetthet mellom vindusramme og karm. Dette kan medføre trekk, økt varmetap, redusert komfort og økt belastning på vinduets energiegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut slitte tetningslister for å forbedre tetthet og funksjon. Dette vil bidra til å redusere varmetap og opprettholde vinduenes ytelse.

2. Avvik/Årsak: Tørkesprekker på innvendig trekarmer

Soverom, Soverom/ allrom, Stue

Det registreres tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Forholdet skyldes aldring av overflatebehandlingen og naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i fukt- og temperaturforhold.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, reduseres beskyttelsen av treverket. Dette kan over tid føre til videre oppsprekking, økt slitasje og nedbrytning av overflatene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde overflatene og påføre ny overflatebehandling. Løs maling bør fjernes og underlaget klargjøres før behandling for å sikre god beskyttelse og levetid.

2. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser/fuger

Det registreres riss og sprekkdannelser i fliser og/eller fuger. Forholdet skyldes trolig bevegelser i konstruksjonen, naturlig slitasje, svinn eller aldring av fugematerialene.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekkdannelser kan føre til at vann trenger inn bak overflatene. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert funksjon i overflatesjiktet og risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadde fuger og skifte ut skadde fliser ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

3. Avvik/Årsak: Utettheter rundt rørfordelerskap og skruhull i fliser.

Mangler omramming rundt fordelerskap og tilfredsstillende avslutning av membran. Gipsplater blir eksponert og kan bli utsatt for fuktpåkjenning. Ble også registrert skruhull i fliser i dusjsone. Disse er tettet med silikon. Løsningen kan ikke kontrolleres. Kan være risiko for utettheter. Anbefales etablere løsning med dusjkabinett for å redusere fuktpåkjenning på vegg.

Risiko/Konsekvens

Vann kan trenge inn i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Tettingen rundt rørfordelerskap og skruhull bør utbedres og forsegles av fagperson. Ved mistanke om fuktpåvirkning bør nærmere undersøkelser gjennomføres før reparasjon.

TG 2 **2.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Hulrom under gulvflisene er påvist og vurderes å kunne redusere flisenes vedheft, med økt risiko for sprekkdannelser eller at fliser løsner ved belastning, og ved vanninntrengning kan økt fuktbelastning oppstå. Slitte eller sprukne fuger er registrert og vurderes å medføre redusert tetthet og økt fuktbelastning; tiltak bør vurderes og utbedring anbefales.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 1991. Det er registrert slitte og harde tetningslister som kan føre til trekk og økt varmetap, samt tørkesprekker på innvendige trekarmer som kan medføre videre oppsprekking og slitasje. Eldre vinduer har generelt høyere vedlikeholdsbehov, og det anbefales å bytte tetningslister og vedlikeholde trekarmer for å forlenge levetiden. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

2.1 BAD

TG 2 **2.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2009

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Misfarging i fuger, riss og sprekker i fliser/fuger samt utettheter rundt rørfordelerskap og skruhull i fliser er registrert. Fuktpåvirkning og redusert tetthet er påvist, noe som medfører økt fuktbelastning, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales, og behov for videre undersøkelser og oppfølging foreligger.

1. Avvik/Årsak: Misfarging i fuger

Det registreres misfarging i fugene. Forholdet skyldes trolig normal bruk, oppsamling av smuss, kalkavleiringer, biologisk vekst eller langvarig fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Misfargede fuger kan være et tegn på vedvarende fuktbelastning eller begrenset uttørking. Dersom årsaken er biologisk vekst eller høy fuktbelastning, kan dette over tid bidra til videre nedbrytning av fugene og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rengjøre fugene og kontrollere ventilasjonen i våtrommet. Dersom misfargingen vedvarer eller det er mistanke om biologisk vekst eller fuktproblemer, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres.

TG 2

2.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Banemembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert begrenset gjenværende brukstid for membran og manglende dokumentasjon av smøremembran (renovering 2009), noe som medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand for membranens funksjon. Uttette gjennomføringer er registrert, og 15 % fukt i vegg (påvist ved hulltaking) er målt; fuktpåvirkning og redusert tetthet er dermed dokumentert, og videre undersøkelser og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Hulrom under gulvfliser

Det registreres hulrom under enkelte gulvfliser ved dør. Forholdet skyldes trolig mangelfull limdekning, redusert vedheft, bevegelser i underlaget eller naturlig aldring av festematerialene.

Risiko/Konsekvens

Hulrom under gulvfliser kan redusere flisenes vedheft og øke risikoen for sprekkdannelser eller at flisene løsner ved belastning. Dersom vann trenger ned gjennom overflatesjiktet, kan dette over tid bidra til økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

2. Avvik/Årsak: Slitte fuger (sprekkdannelser)

Det registreres slitte fuger og/eller sprekkdannelser i gulvfugene. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller nedbrytning av fugematerialet over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte eller sprukne fuger kan føre til at vann lettere trenger ned gjennom overflatesjiktet. Dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Videre nedbrytning av fugene må kunne forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for membran og manglende dokumentasjon.

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Avvik/Årsak: Uttettheter rundt gjennomføringer

Det registreres manglende eller utilstrekkelig tetting rundt rørskap . Forholdet skyldes at gjennomføringene ikke er utført med tilfredsstillende tetting mot omkringliggende overflater eller tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vannbelastning. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle følgeskader kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser eller destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre og tette gjennomføringene med egnede produkter og løsninger i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det har oppstått skader i konstruksjonen.

3. Avvik/Årsak: Registrert fukt i veggkonstruksjon

Fuktmålinger registrerte 15% fuktighet i veggkonstruksjon. Dette er tett oppunder tiltaksgrense. Det ble ikke påvist tegn til fuktskader. Konstruksjonen bør holdes under observasjon. Tiltak og renovering må uansett påregnes i nær fremtid som følge av alder på våtrom. Det ble registrert plast/ dampsperre på baksiden av rupanel. Dette skal ikke benyttes i kombinasjon med membran. Avvik må rettes ved renovering av bad. Ikke påvist skader som følge av avvik. Dampsperre vil være medvirkende til fuktutslag, da eventuell fuktpåkjenning ikke tørkes ut raskt.

Risiko/Konsekvens

Potensiell utvikling av fuktskader i veggkonstruksjonen dersom fuktigheten ikke reduseres. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og helseproblemer knyttet til mugg og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak

Overvåke fuktighetsnivået i veggkonstruksjonen. Planlegge for renovering av badet for å fjerne dampsperren og sikre korrekt membranbruk.

4. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Hulltaking foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.: **15**%

TG 2 **2.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Rørskap VVS
- Dusj: Glassdører/glassvegg
- Toalett: Vegghengt
- Servant: Innredning
- Rørskap: VVS

Utstyr

- Sanitærutstyr
- Skjolder
- Kondens
- Flottør
- Sisterne
- Sisterne-dok.
- Rør
- Tilkoblinger
- Lekkasje

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne, manglende drenering/synliggjøring av lekkasje og manglende dokumentasjon for installasjon er registrert. Som følge av dette er manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand med økt fuktbelastning identifisert, og behov for videre undersøkelser og oppfølging er påpekt; utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av innebygget sisterne. Forholdet skyldes at den innebygde sisternen ikke har tilgjengelig inspeksjonsåpning eller annen løsning som gir tilfredsstillende tilgang for kontroll og vedlikehold.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører at sisternens tilstand, tilkoblinger og eventuelle lekkasjer ikke kan kontrolleres uten inngrep. Eventuelle feil eller lekkasjer kan derfor bli oppdaget sent og over tid føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet slik at kontroll, vedlikehold og eventuelle reparasjoner kan utføres uten unødvendige inngrep. Dersom dette ikke er mulig, bør forholdet tas hensyn til ved fremtidige arbeider eller rehabilitering av våtrommet.

2. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

3. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for installasjon (innebygget sisterne)

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisternen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på installasjon, utførelse eller benyttet sisternekasse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, lekkasjesikring og inspeksjonsmuligheter ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om installasjonen er utført i henhold til krav og produsentens monteringsanvisninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av installasjonens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, og har elektrisk gulvvarme samt en elektrisk avtrekksvifte. Det er registrert flere avvik, inkludert misfargede fuger, riss og sprekker i fliser, samt utettheter rundt rørfordelerskap. Det er også påvist fukt i veggkonstruksjonen og manglende dokumentasjon for membran og installasjoner. Disse forholdene medfører økt risiko for fuktskader og behov for vedlikehold.

TG 2 4.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: i rørskap på bad
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Bad renovert i 2009, kjøkken renovert i 2022.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Anlegget består av rør-i-rør, og manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider er registrert, slik at manglende mulighet for verifisering av utførelse og materialvalg medfører en usikker tilstand. Manglende inspeksjonsmulighet, drenering og dokumentasjon for innebygget toalettsisterne er registrert, og det konstateres at sisternens tilstand og tilkoblinger ikke kan kontrolleres uten inngrep; dette vurderes å gi økt fuktbelastning, og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

TG 1 3. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Steketopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Kullfilter
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet fra 2022 har slettmalte vegger og tak, samt parkettgulv, og fremstår normalt vedlikeholdt. Innredningen består av underskap med laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som steketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringsdagen, og kjøkkenet fremstår generelt i god stand. Ingen tiltak er nødvendige på nåværende tidspunkt.

TG IU

4.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Ukjent type
- Årstall: ukjent
- Plassering: Innebygget på bad over vaskemaskin - ikke tilgjengelig for inspeksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG IU **Ikke undersøkt**

Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, og det ble dermed påvist manglende mulighet for verifisering av tilstand og tilkoblinger, hvilket medfører en usikker tilstand. Det er registrert manglende lekkasjesikring (plassering uten sluk), noe som kan medføre fuktpåvirkning og økt fuktbelastning; utbedring og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring av bereder

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert uten tilfredsstillende lekkasjesikring eller avløp til sluk. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller på annen måte synliggjøres.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et synlig sted, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

2. Avvik/Årsak: Manglende inspeksjonsmulighet, drenering og dokumentasjon på innebygget toalettsisterne

Det er ikke tilrettelagt for inspeksjon av innebygget sisterne. Forholdet skyldes at den innebygde sisternen ikke har tilgjengelig inspeksjonsåpning eller annen løsning som gir tilfredsstillende tilgang for kontroll og vedlikehold. Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje. Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisternen.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører at sisternens tilstand, tilkoblinger og eventuelle lekkasjer ikke kan kontrolleres uten inngrep. Eventuelle feil eller lekkasjer kan derfor bli oppdaget sent og over tid føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet slik at kontroll, vedlikehold og eventuelle reparasjoner kan utføres uten unødvendige inngrep. Dersom dette ikke er mulig, bør forholdet tas hensyn til ved fremtidige arbeider eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen har rør-i-rør-system, men det mangler dokumentasjon på utførte arbeider, noe som gjør det vanskelig å verifisere kvaliteten og materialvalget. Det er ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men manglende inspeksjonsmulighet og drenering for innebygget toalettsisterne kan føre til skjulte skader ved lekkasje. Dette medfører økt usikkerhet og kan kreve oppfølging for å sikre anleggets tilstand. Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tiltak for å bedre inspeksjonsmulighetene.

2. Avvik/Årsak: Bereder ikke tilgjengelig for inspeksjon

Det registreres at varmtvannsberederen ikke er tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at deler av berederen eller tilhørende installasjoner er skjult eller utilgjengelige for visuell kontroll.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilgang medfører at varmtvannsberederens tilstand, utførelse og eventuelle tegn til lekkasjer eller skader ikke kan vurderes i sin helhet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av installasjonens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til varmtvannsberederen slik at tilstand, utførelse og tilkoblinger kan kontrolleres ved fremtidige inspeksjoner. Dersom det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser når tilkomst er etablert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen er plassert innebygget på badet over vaskemaskinen, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert manglende lekkasjesikring, noe som kan føre til vannskader dersom lekkasje oppstår. Beredrens tilstand, alder og eventuelle tegn til lekkasje kan ikke vurderes, noe som medfører økt usikkerhet. Det anbefales å etablere lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

TG 1 5. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert manglende tilluft i oppholdsrom. Ventilasjonsløsningen er oppgitt å være lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. Dette vurderes å medføre redusert ventilering og økt fuktbelastning, og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende tilluft (oppholdsrom)

Det registreres begrenset tilluft til rommet. Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig tilførsel av friskluft gjennom ventiler eller andre tilluftsløsninger. Kun regisgtrert ventiler i vinduer. Ikke tilluftsventiler i yttervegger. Kjøkkenavtrekk med kullfilter integrert i steketopp.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull tilluft kan føre til redusert luftgjennomstrømning og svekket ventilasjonseffekt. Over tid kan dette medføre dårligere inneklima, høyere luftfuktighet og økt risiko for kondens, fuktpåvirkning og biologisk vekst i utsatte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere eller forbedre tilluftsløsningen, eksempelvis ved montering eller oppgradering av tilluftsventiler. Dette vil bidra til bedre luftgjennomstrømning, mer effektiv ventilasjon og et forbedret inneklima.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, som fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert manglende tilluft i enkelte oppholdsrom, noe som kan føre til redusert luftgjennomstrømning og mindre gunstige forhold for håndtering av fukt og luftkvalitet. Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre tilluft i disse rommene.

6. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: I skap i gang
- Antall sikringer: 8
- Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Opplyst at det foreligger samsvarserklæring i forbindelse med elektroarbeider ved renovering av kjøkken, 26.1.2023

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har en ukjent alder, men de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Ingen vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen. Det anbefales å innhente dokumentasjon for bedre oversikt over anlegget, spesielt ved fremtidige oppgraderinger. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard.

Total: 3 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert slitte og harde tetningslister på vinduer med 2-lags glass (1991), noe som gir redusert tetthet og redusert funksjon. Det er også registrert tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer, og økt vedlikeholdsbehov samt oppfølging anbefales.

2.1. Bad

2.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Misfarging i fuger, riss og sprekker i fliser/fuger samt utettheter rundt rørfordelerskap og skruhull i fliser er registrert. Fuktpåvirkning og redusert tetthet er påvist, noe som medfører økt fuktbelastning, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov; utbedring anbefales, og behov for videre undersøkelser og oppfølging foreligger.

2.1.2 Gulv (TG2)
Hulrom under gulvflisene er påvist og vurderes å kunne redusere flisenes vedheft, med økt risiko for sprekkdannelser eller at fliser løsner ved belastning, og ved vanninntrengning kan økt fuktbelastning oppstå. Slitte eller sprukne fuger er registrert og vurderes å medføre redusert tetthet og økt fuktbelastning; tiltak bør vurderes og utbedring anbefales.

2.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Det er registrert begrenset gjenværende brukstid for membran og manglende dokumentasjon av smøremembran (renovering 2009), noe som medfører manglende mulighet for verifisering og usikker tilstand for membranens funksjon. Uttette gjennomføringer er registrert, og 15 % fukt i vegg (påvist ved hulltaking) er målt; fuktpåvirkning og redusert tetthet er dermed dokumentert, og videre undersøkelser og utbedring anbefales.

2.1.4 Sanitær og rør (TG2)
Manglende inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne, manglende drenering/synliggjøring av lekkasje og manglende dokumentasjon for installasjon er registrert. Som følge av dette er manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand med økt fuktbelastning identifisert, og behov for videre undersøkelser og oppfølging er påpekt; utbedring anbefales.

4.1 VVS-installasjoner

Anlegget består av rør-i-rør, og manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider er registrert, slik at manglende mulighet for verifisering av utførelse og materialvalg medfører en usikker tilstand. Manglende inspeksjonsmulighet, drenering og dokumentasjon for innebygget toalettsisterne er registrert, og det konstateres at sisternens tilstand og tilkoblinger ikke kan kontrolleres uten inngrep; dette vurderes å gi økt fuktbelastning, og utbedring bør vurderes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Dyrlandsveien 19
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

10/07/2026

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

4.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, og det ble dermed påvist manglende mulighet for verifisering av tilstand og tilkoblinger, hvilket medfører en usikker tilstand. Det er registrert manglende lekkasjesikring (plassering uten sluk), noe som kan medføre fuktpåvirkning og økt fuktbelastning; utbedring og videre oppfølging anbefales.

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: Rehabilitering av fasade på hele borettslaget i 21/22 Arbeid utført av: Oslo murmesterbedrift AS

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via faglært (Tåsel El-installasjon AS) har vi fått: - Montering av lampe over spisebord i stue - Montering av lampe på kontor - Montering av lampe i hovedsoverum - Montering av stikk ved nattbord i hovedsomerum - Avslutte kabel ved tak på kjøkkenet i koblingsboks - Montering av trådløs bryter til lys i gang Ja, fra forrige eier: Installasjon av nye to rad sikringskap uten maler felt. Installasjon av nye kurs 20A til topplate. Installasjon av nye kurs 15A til ovn. Installasjon av nye kurs 15A til oppvaskemaskin. Installasjon av nye kurs 15a til kjøkken installasion av nye komfyrvakt. Installasion av nye stikkontakter over benk. Installasjon av nye stikkontakter til hvitevarer. Installasjon av nye takpunkter med montering i kjokken. Demontering av gamle anlegg i gamle kjokken. Installasjon av nye stikkontakter til nye soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, fra forrige eier: Flytte vann og avløp i forbindelse med flytting av kjøkken, installering avløps pumpe under kjøkken vaske, installering lekkasjestopper og tilkobling av kjøkken kran. Arbeid utført av: Olympus VVS AS

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

Eventuell kommentar: Forrige eier fikk flyttet kjøkken fra lille soverom til forlengelse av stue.

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
23-0137/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman Foss' gate 27, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Elise Christophersen, Mathias Salling Schou

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2026

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: 1363098
Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Via faglært (Tåsen El-installasjon AS) fikk vi splittet opp lys og vifte på bryter på bad så det er mulig å slå av og på hver for seg. Vi har via eieninnsats satt opp nytt speilskap ved vask og to nye skaper ved vaskemaskine. Forrige eier fikk - via Brodal Elektro AS - byttet spot på bad. Forrige eiers egeninnsats inneholder følgende: ny fug, ny silikon, ny dusjdør, ny dusjsett, ny servantbatteri.

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

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

Beskriv: I forbindelse med flytting av kjøkken fra forrige eier: Installering av avløpspumpe under kjøkkenvask. Installering av lekkasjestopper og tilkobling av kjøkkenkran. Arbeid utført av: Olympus VVS AS

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Randonmåling i 2023. Verdi: Normale verdier.

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

Eventuell kommentar: Noen slitte gulvfuger i dusjsonen

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?
Nei

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.
Nei

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Der foreligger tilstandsrapport.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer oppgitt fra tilstandsrapport.

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?

Nei

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: 23-0137/26

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

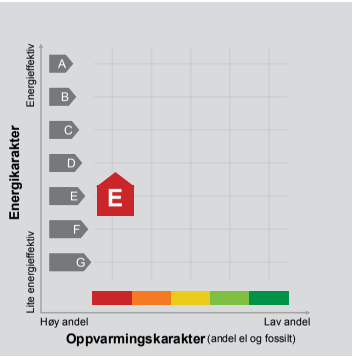
Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539525
Merkenummer	Energiattest-2025-224431
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Herman Foss' gate 27	80539525	H0201	76	0	
Herman Foss' gate 27	80539525	H0301	78	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1923

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	180 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Dato for beregning	22.8.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	164,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 311 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,53 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 340 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 340 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 340 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 743,29,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 743,29	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	152,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 066,-
Annen formue:	19 461,-
Gjeld:	224 995,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207585807
Restsaldo:	19 104,64
Kapitalkostnader:	206,75
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207964727
Restsaldo:	185 911,01
Kapitalkostnader:	1 252,43
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 205 015,65,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0137/26 . Vår ref.: 1267-1-76 Dato: 29.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ila Kv I Boligsameie
Organisasjonsnr:	975456315
Seksjonseier:	Christophersen, Elise
Medeier:	Schou, Mathias Salling
Leilighetsnummer:	76
Adresse:	Herman Foss' Gate 27, 0171 OSLO
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	219
Bnr.	59

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1363098-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tomten er festet med Oslo kommune som bortfester - 70 år fra 01.11.1951. Avtalen blir forlenget med samme vilkår fra 01.11.2021 og til sameiet eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten. Gateparkering. Systemnøkler bestilles hos styret Fuktutbedring i kjelleretasje 2021/22 total koostnad ca. kr 6 mill - finansieres ved låneopptak. Det er i 2021 påbegynt rehabilitering av fasader. Finansieres ved opptak av lån. Antatt lånebeløp er ca 18 mill. Felleskost øker med 5% fra 01.03.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207585807
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	1 717 698,00
Innfrielsesdato:	28.02.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207964727
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	17 036 103,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Haavie, e-post: ilakvartal1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. april 2026 kl. 17:00, ila skole personalrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1267
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Rådgiver i Obos Alexander Aalvik velges.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Alexander Aalvik foreslått.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. aŕsrapport 2025.pdf
2. 1267 ILA KV I BOLIGSAMEIE regnskap (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175.000.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

• **Leder:** Anders Haavie (Herman Foss' gate 29 A)

• **Styremedlem:** Ole Christian Stokke Raak (Fougstads gate 26)

• **Styremedlem:** Rune Teigen (Fougstads gate 24)

• **Styremedlem:** Jarle Alexander Winge (Herman Foss' gate 27)

• **Styremedlem:** Marte Sollie (Herman Foss' gate 21)

• **Varamedlemmer:** Pernille Irgens (Herman Foss' gate 27) og Mina Nordskog

(Fougstads gate 28)

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge inn på **Vibbo.no**.

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ila Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 456 315.

• **Gårds- og bruksnummer:** 59/219 (Seksjonert)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører

er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt seks styremøter siden forrige konstituering. Gjennom året har styret fulgt opp

flere viktige saker:

•

Sameiets økonomi Sameiet har fortsatt betydelig gjeld og høye renteutgifter. Dette

begrenser vårt økonomiske handlingsrom de kommende årene, med mindre det tas

opp ytterligere lån – noe styret ønsker å unngå. Vårt fokus er derfor fortsatt rettet

mot kostnadsreduksjon og nøktern ressursbruk. Som et ledd i dette har styret

reforhandlet lånebetingelsene hos OBOS og sikret en lavere rentesats for sameiet.•

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Jarle Winge ønsker å takke for seg så vi trenger ett styremedlem til i styret.

Innstilling

Vi har foreløpig ingen kandidater. Vi ser om noen melder seg før møtet eller på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Sollie

Belysning i oppgangene: I 2025 skiftet vi ut alle lampene i oppgangene med tidstypiske modeller. Vi har satt i kraftige sparepærer som gir betydelig bedre lys, samtidig som de bidrar til å redusere strømforbruket.

• **Ny vaktmester og trappevask** I 2025 inngikk vi avtale med Majorservice om levering av vaktmestertjenester og trappevask. Selv om den nye avtalen innebærer en økt kostnad, er det styrets vurdering at den betydelige kvalitetshevingen i arbeidet forsvarer prisen. Vi prioriterer her et godt vedlikeholdt bomiljø fremfor den billigste løsningen.

•

Pipekontroll: Det er gjennomført kontroll av alle pipeløp. Selv om pipene ble utbedret for noen år siden, ble det oppdaget manglende avstandsholdere i flere løp. Dette er nå rettet opp. I to leiligheter var feieluker utilgjengelige på grunn av loftsutbygging; disse må utbedres på eiers regning. Arbeidet ble fullført i 2025 og er godkjent av brannvesenet.

•

Vindusutskiftning: Dette har vært en omfattende prosess med søknader til Kulturminnefondet og Oslo kommune. Styret har prioritert seksjoner med originale vinduer fra 1926, som får tilbud om utskifting av to vinduer hver i denne omgangen. Prosjektet har en ramme på ca. 1,5 millioner kroner. Berørte beboere er kontaktet og har selv valgt mellom restaurering eller nye vinduer.

•

Vannmålere: Etter installasjonen i 2024 sparte sameiet penger, men nye vedtak fra byrådet i 2025 har medført økte vannavgifter for eiendommer med måler. Vi vil fortsatt ha en lavere avgift enn uten måler, men besparelsen blir dessverre mindre enn først forespeilet.

•

Sosiale tiltak: I samarbeid med nabosameiet (Ila Kvartal 2a) arrangerte vi en vellykket gatefest i Fougstads gate. Arrangementet ble støttet av kommunen og organisert på dugnad. Suksessen vurderes gjentatt i 2026.

• **Tradisjoner:** Julekranser på alle dører er nå etablert som en fast tradisjon. Det ble også satt opp juletre i nedre bakgård; til neste år vil vi se på bedre løsninger for feste av treet.

•

Beplantning: De hundre år gamle syrinene i Fougstads gate er beskåret av fagfolk for å hindre grenbrudd. Det er også plantet nye busker i gaten med godt resultat.

•

100-årsjubileum: I 1926 var de første leilighetene innflyttingsklare. Dette markerer vi med et grafisk trykk av bygget som blir hengt opp i hver oppgang, samt en planlagt jubileumsfest i bakgården.

Generell informasjon

Salg av loft

Beboere i øverste etasje har mulighet til å kjøpe loftsareal over egen leilighet. Inntektene går i hovedsak til nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Utbygging gir også styret mulighet til å inspisere takkonstruksjoner for sopp og råte, samt sikre bedre isolasjon.

DugnaderDet er gjennomført to dugnader i 2025 med fokus på rydding av fellesarealer. Styret minner om at oppganger skal holdes tomme av brannhensyn. Gjenstander i kjeller og på loft må merkes tydelig med navn og seksjonsnummer.

Fellesvaskeri

Ny betalingsløsning ble innført 1. januar 2025. For å holde kostnadene nede er det valgt en enkel løsning med kodelås. Tilgang koster 100 kr per måned (faktureres for 6 måneder av gangen), og koden byttes hvert halvår.

Kjellerlokaler

Iht. ordensreglene pkt. 10 kan beboerne selv disponere fellesrom i kjelleren. Styret oppfordrer flere til å ta i bruk disse rommene (slik som i Fgt. 24 og 32), men ber om at bruken avklares med styret, spesielt dersom det krever strøm.

Callinganlegg

Systemet er gammelt. Sameiet bekoster oppgradering til minimumsstandard (låse opp dør og tale) i oppganger der dette ikke fungerer. Ved oppgradering legges det til rette for video; beboere som ønsker videoskjerm i egen leilighet må bekoste selve enheten selv.

Utlån av utstyr

Sameiet har utstyr til utlån for beboere: Høytrykksspyler, industristøvsuger (for vann/støv) og luftavfukter. Kontakt styret ved behov.

Nøkler og brikker

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Anders Haavie (Herman Foss' gate 29 A)
- **Styremedlem:** Ole Christian Stokke Raak (Fougstads gate 26)
- **Styremedlem:** Rune Teigen (Fougstads gate 24)
- **Styremedlem:** Jarle Alexander Winge (Herman Foss' gate 27)
- **Styremedlem:** Marte Sollie (Herman Foss' gate 21)
- **Varamedlemmer:** Pernille Irgens (Herman Foss' gate 27) og Mina Nordskog (Fougstads gate 28)

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om IIa Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 456 315.

- **Gårds- og bruksnummer:** 59/219 (Seksjonert)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt seks styremøter siden forrige konstituering. Gjennom året har styret fulgt opp flere viktige saker:

- **Sameiets økonomi** Sameiet har fortsatt betydelig gjeld og høye renteutgifter. Dette begrenser vårt økonomiske handlingsrom de kommende årene, med mindre det tas opp ytterligere lån – noe styret ønsker å unngå. Vårt fokus er derfor fortsatt rettet mot kostnadsreduksjon og nøktern ressursbruk. Som et ledd i dette har styret reforhandlet lånebetingelsene hos OBOS og sikret en lavere rentesats for sameiet.

Ekstra nøkler kan kjøpes for 400 kr per stykk ved henvendelse til styreleder. Nøkkelchips (brikker) er gratis.

- **Belysning i oppgangene:** I 2025 skiftet vi ut alle lampene i oppgangene med tidstypiske modeller. Vi har satt i kraftige sparepærer som gir betydelig bedre lys, samtidig som de bidrar til å redusere strømforbruket.

- **Ny vaktmester og trappevask** I 2025 inngikk vi avtale med Majorservice om levering av vaktmestertjenester og trappevask. Selv om den nye avtalen innebærer en økt kostnad, er det styrets vurdering at den betydelige kvalitetshevingen i arbeidet forsvarer prisen. Vi prioriterer her et godt vedlikeholdt bomiljø fremfor den billigste løsningen.

- **Pipekontroll:** Det er gjennomført kontroll av alle pipeløp. Selv om pipene ble utbedret for noen år siden, ble det oppdaget manglende avstandsholdere i flere løp. Dette er nå rettet opp. I to leiligheter var feieluker utilgjengelige på grunn av loftsutbygging; disse må utbedres på eiers regning. Arbeidet ble fullført i 2025 og er godkjent av brannvesenet.

- **Vindusutskiftning:** Dette har vært en omfattende prosess med søknader til Kulturminnefondet og Oslo kommune. Styret har prioritert seksjoner med originale vinduer fra 1926, som får tilbud om utskifting av to vinduer hver i denne omgangen. Prosjektet har en ramme på ca. 1,5 millioner kroner. Berørte beboere er kontaktet og har selv valgt mellom restaurering eller nye vinduer.

- **Vannmålere:** Etter installasjonen i 2024 sparte sameiet penger, men nye vedtak fra byrådet i 2025 har medført økte vannavgifter for eiendommer med måler. Vi vil fortsatt ha en lavere avgift enn uten måler, men besparelsen blir dessverre mindre enn først forespeilet.

- **Sosiale tiltak:** I samarbeid med nabosameiet (Ila Kvartal 2a) arrangerte vi en vellykket gatefest i Fougstads gate. Arrangementet ble støttet av kommunen og organisert på dugnad. Suksessen vurderes gjentatt i 2026.

- **Tradisjoner:** Julekranser på alle dører er nå etablert som en fast tradisjon. Det ble også satt opp juletre i nedre bakgård; til neste år vil vi se på bedre løsninger for feste av treet.

- **Beplantning:** De hundre år gamle syrinene i Fougstads gate er beskåret av fagfolk for å hindre grenbrudd. Det er også plantet nye busker i gaten med godt resultat.

- **100-årsjubileum:** I 1926 var de første leilighetene innflyttingsklare. Dette markerer vi med et grafisk trykk av bygget som blir hengt opp i hver oppgang, samt en planlagt jubileumsfest i bakgården.

Generell informasjon

Salg av loft

Beboere i øverste etasje har mulighet til å kjøpe loftsareal over egen leilighet. Inntektene går i hovedsak til nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Utbygging gir også styret mulighet til å inspisere takkonstruksjoner for sopp og råte, samt sikre bedre isolasjon.

Dugnader

Det er gjennomført to dugnader i 2025 med fokus på rydding av fellesarealer. Styret minner om at oppganger skal holdes tomme av brannhensyn. Gjenstander i kjeller og på loft må merkes tydelig med navn og seksjonsnummer.

Fellesvaskeri

Ny betalingsløsning ble innført 1. januar 2025. For å holde kostnadene nede er det valgt en enkel løsning med kodelås. Tilgang koster 100 kr per måned (faktureres for 6 måneder av gangen), og koden byttes hvert halvår.

Kjellerlokaler

Iht. ordensreglene pkt. 10 kan beboerne selv disponere fellesrom i kjelleren. Styret oppfordrer flere til å ta i bruk disse rommene (slik som i Fgt. 24 og 32), men ber om at bruken avklares med styret, spesielt dersom det krever strøm.

Callinganlegg

Systemet er gammelt. Sameiet bekoster oppgradering til minimumsstandard (låse opp dør og tale) i oppganger der dette ikke fungerer. Ved oppgradering legges det til rette for video; beboere som ønsker videoskjerm i egen leilighet må bekoste selve enheten selv.

Utlån av utstyr

Sameiet har utstyr til utlån for beboere: Høytrykksspyler, industristøvsuger (for vann/støv) og luftavfukter. Kontakt styret ved behov.

Nøkler og brikker

Ekstra nøkler kan kjøpes for 400 kr per stykk ved henvendelse til styreleder. Nøkkelchips (brikker) er gratis.

ILA KV I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975456315, KLIENTNR. 1267

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 061	4 691
Forskuddsbetalte kostnader		0	17 997
Andre kortsiktige fordringer		0	4 154
Driftskonto OBOS-banken		853 692	1 313 445
Sparekonto OBOS-banken		1 024 134	16 807
SUM OMLØPSMIDLER		**1 888 887**	**1 357 094**
SUM EIENDELER		**1 888 887**	**1 357 094**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-17 141 576	-18 073 672
SUM EGENKAPITAL		**-17 141 576**	**-18 073 672**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 918 409	19 262 158
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 918 409**	**19 262 158**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 959	72 211
Leverandørgjeld		37 618	89 083
Påløpte renter		6 477	7 315
SUM KORTSIKTIG GJELD		**112 054**	**168 609**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 888 887**	**1 357 094**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Ila Kv I Boligsameie

Anders Haavie/s/ Marte Sollie/s/ Jarle Alexander Winge/s/

Ole Christian Stokke Raak/s/ Rune Teigen/s/

Dokument-ID 092221155575727702226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

ILA KV I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975456315, KLIENTNR. 1267

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 178 296	5 117 303	5 178 000	5 292 000
Vaskeri	9	18 600	3 000	0	15 000
Andre inntekter	3	1 200	388 310	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 198 096**	**5 508 613**	**5 178 000**	**5 307 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 600	-23 600
Styrehonorar	5	-159 997	-159 997	-168 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-15 404	-10 732	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-171 540	-167 930	-132 000	-182 000
Konsulenthonorar		-17 855	-13 276	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-571 968	-819 402	-1 005 000	-1 850 000
Forsikringer		-392 757	-358 004	-436 000	-418 000
Festeavgift		-166 534	-166 534	-170 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-916 432	-713 813	-1 111 000	-1 129 000
Energi/fyring	10	-69 943	-72 054	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 628	-4 272	-4 000	-4 120
Andre driftskostnader	11	-483 740	-405 645	-384 000	-492 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 993 358**	**-2 914 221**	**-3 537 600**	**-4 548 140**
DRIFTSRESULTAT		**2 204 738**	**2 594 392**	**1 640 400**	**758 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 913	17 645	0	0
Finanskostnader	13	-1 286 556	-1 357 640	-1 329 000	-1 208 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 272 642**	**-1 339 995**	**-1 329 000**	**-1 208 000**
ÅRSRESULTAT		**932 096**	**1 254 398**	**311 400**	**-449 140**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		932 096	1 254 398		

Dokument-ID 092221155575727702226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

SUM STYREHONORAR	**-159 997**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 403

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 404
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 404**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-150 170
Drift/vedlikehold VVS	-45 919
Drift/vedlikehold elektro	-76 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 508
Drift/vedlikehold brannsikring	-181 147
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 461
Kostnader dugnader	-4 078
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-571 968**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-646 128
Feie- og tilsynsgebyr	-18 468
Renovasjonsgebyr	-251 836
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-916 432**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	18 600
SUM VASKERI	**18 600**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 943
SUM ENERGI / FYRING	**-69 943**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-51 393
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 186
Datautstyr	-897
Annet driftsmateriale	-11 785
Lyspærer og sikringer	-8 683
Vaktmestertjenester	-351 767
Andre driftskostnader	-18 557
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 403
Andre kontorkostnader	-1 224
Bank- og kortgebyr	-3 698
Øreavrunding	-68

Dokument-ID 092221155575727702226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 178 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 178 296**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 200**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-159 997

Dokument-ID 092221155575727702226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ATZUB-IIY8S-BGDNQ-1YU2I-3745U-EL67B

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.

Velferdskostnader	-17 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-483 740**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 327
Andre renteinntekter	1 411
SUM FINANSINNTEKTER	**13 913**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-123 056
Pantegjeldsrenter	-1 163 302
Renter på leverandørgjeld	-198
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 286 556**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-5 467 182	
Nedbetalt tidligere	3 600 591	
Nedbetalt i år	102 414	
		-1 764 177
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	604 433	
Nedbetalt i år	241 335	
		-17 154 232
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 918 409**

Dokument-ID 09222115557572770226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 1267 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

11. Sameierne skal benytte sine egne lofts- og kjellerboder til å sette bort gjenstander. Fellesarealene skal ikke benyttes til dette. Hvis det blir nødvendig kan styret sørge for bortkjøring for eiers regning.

12. Barnevogner henstilles til å parkere i barnevognparkeringene.

Avfall
13. Avfall skal legges i søppelkassene. Annet avfall enn normalt husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge på å bli kvitt på en tilfredsstillende måte.

14. Beboere som lufter husdyrene sine i bakgården, må huske å bruke hundepose.

Ordensreglene kan bare endres på årsmøte.

Ordensregler for boligsameiet Ila Kvartal 1

Vedtatt av ordinært årsmøte den 4. april 2019.

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Dermed fremmes den enkeltes hjems hygge og velvære.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige stedet vi gjerne ønsker. Hovedsynspunktet er at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Generelt
1. I tiden kl. 22.00 – 06.30 skal det være ro i boligene og hagen. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrument og vaskemaskiner ikke tillatt. Ved spesielle anledninger kan nevnte tidsfrist utvides. Naboene både i samme oppgang og vegg-til-vegg skal i så fall varsles på forhånd.

2. Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme i tidsrommet kl. 19.00-07.00. Eventuelle arbeider utenom nevnte tidsrom må godkjennes av naboer som kan forstyrres. Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme på søndager og helligdager, jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.

3. Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Om bruk av fellesarealene
4. Sameierne må vise gjensidig hensyn ved bruk av tørkeplassene, sittegruppene i hagen, vaskeriene og andre installasjoner som er til felles bruk. Følg de reglene som er anvist på vaskeriene.

5. Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

6. Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager, 1. mai og 17. mai.

7. Trappeoppgangene skal være fri for private gjenstander.

8. Det er ikke tillatt å røyke eller lufte matos ut i oppgangene.

9. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt i bakgården. Beboerne henvises til å bruke sameiets felles gassgriller.

10. Beboerne bestemmer selv over fellesrommene i kjelleren.

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

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE.
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved utleie skal styret skal ha opplysninger om:
Navn på leietaker, tiden seksjonen er leiet ut og adressen til seksjonseier i utleietiden.

§ 7. STYRET.
Sameiet ledes av et styre på 5 personer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt for ett år. Styret velges for to år, slik at 2 styremedlemmer står på valg hvert år. I tillegg til styremedlemmene velges 2 varamedlemmer for ett år av gangen. Valgkomité velges for to år av gangen slik at det velges 1 nytt medlem hvert år. Valgkomitéen fremlegger forslag til tillitsverv for sameiermøtet.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. OM STYREMØTET.
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL I

Vedtatt i sameiermøte den 22. april 2004. i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997 nr. 31. Sist endret 13.08.2021.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.
Eierseksjonssameiet **Boligsameiet ILA Kvartal I** (heretter sameiet) med organisasjonsnr. 975 456 315 har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.mai.1986.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 219 bnr 59 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Næringsseksjonen s. 81 gis midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal bestående av inngangsparti/trapperom i tilknytning til seksjonen.

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

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

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

§ 3. FELLESUTGIFTER.
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD.
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For eventuelle interne bygningsmessige omstruktureringer ifb. med overdragelser av s. 81 næringslokale, står seksjonseier ansvarlig for at alle byggtekniske krav er ivaretatt. Søknadspliktige arbeider skal legges frem for årsmøtet til behandling. Ved eventuelle senskader som følge av en ombygging holdes seksjonseier ansvarlig så vel teknisk som økonomisk.

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

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

* Konstituering.
* Styrets årsberetning.
* Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
* Behandle Styrets forslag til budsjett, herunder honorar til styre og revisor.
* Valg av styremedlemmer.
* Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

* Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
* Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
* salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
* andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
* samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
* tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10% av de årlige fellesutgifter.

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

§ 13. OM SAMEIERMØTE.

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14. REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor, som må være registrert/statsautorisert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15. FORRETNINGSFØRER.

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16. MISLIGHOLD.

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

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

§ 17. FRAVIKELSE.

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

§ 18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og balkongdører i tilknytning til eierseksjon, inngangsdører i fellesareal, fasadekledning, endring av utvendige farger og øvrig vedlikehold av bygningsmasse utover eierseksjonene er sameiets ansvar. Sameiets ansvar konkretiseres i plan for vedlikehold etter godkjenning av styret.

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE.

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET.

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

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

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000. Det ble gjort en feil ifjor så vedtaket om å øke honoraret med 4 prosent ikke ble innført. Vi foreslår derfor at vi innkorporerer fjorårets økning i årets økning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 175.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Jarle Winge ønsker å takke for seg så vi trenger ett styremedlem til i styret. Marte Sollie stiller til valg, men ønsker å fortsette et nytt år.

Innstilling
Lejla Maloku Valsgaard stiller som ny kandidat.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lejla Maloku Valsgaard
Marte Sollie

Følgende stilte til valg:
Lejla Maloku Valsgaard
Marte Sollie

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Haavie

Følgende stilte til valg:
Anders Haavie

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Organisasjonsnummer: 975456315
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:00, ila skole personalrommet.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Rådgiver i Obos Alexander Aalvik velges.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Alexander Aalvik foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Lejla Maloku Valsgaard og Rina Mariann Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

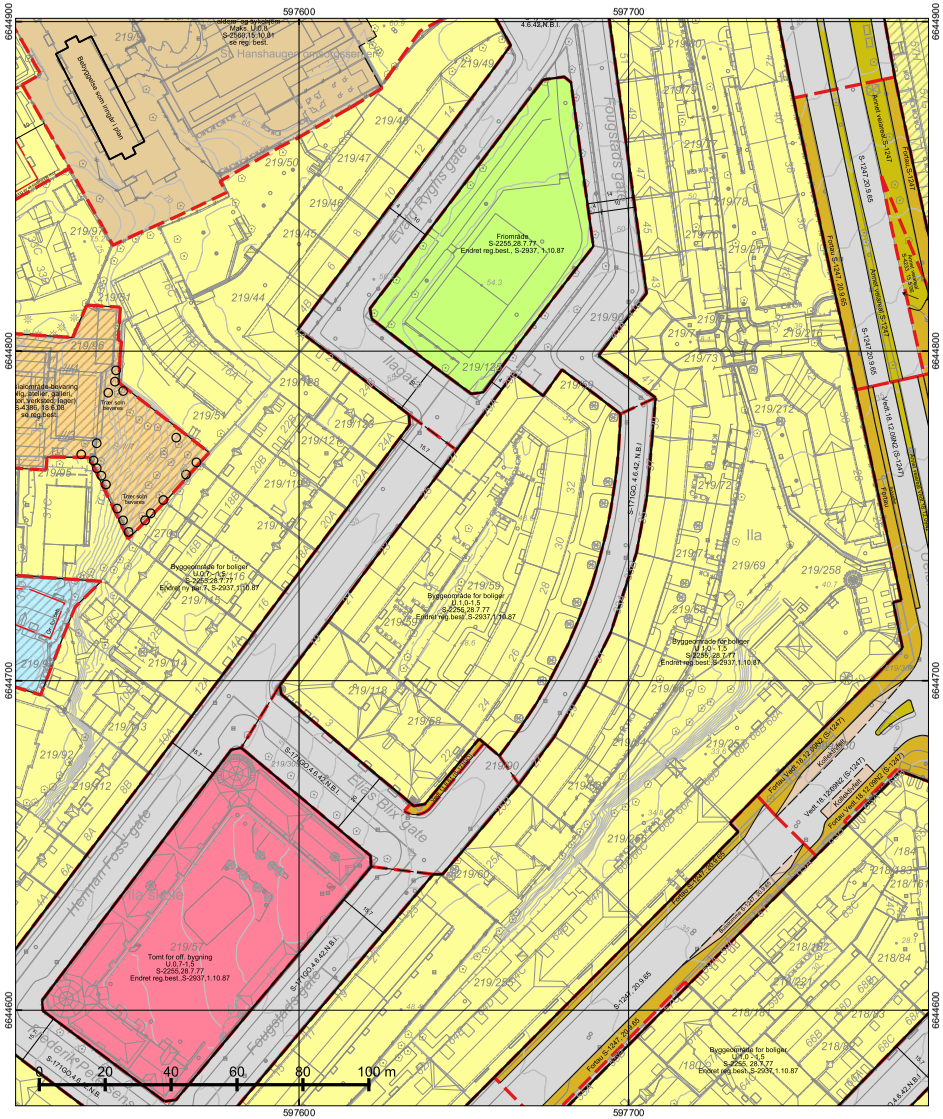
- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
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: 160024/ 86535901
Adresse: Herman Foss' gate 27
Gnr/Bnr: 219/59
Deres ref.:
Kommentar:

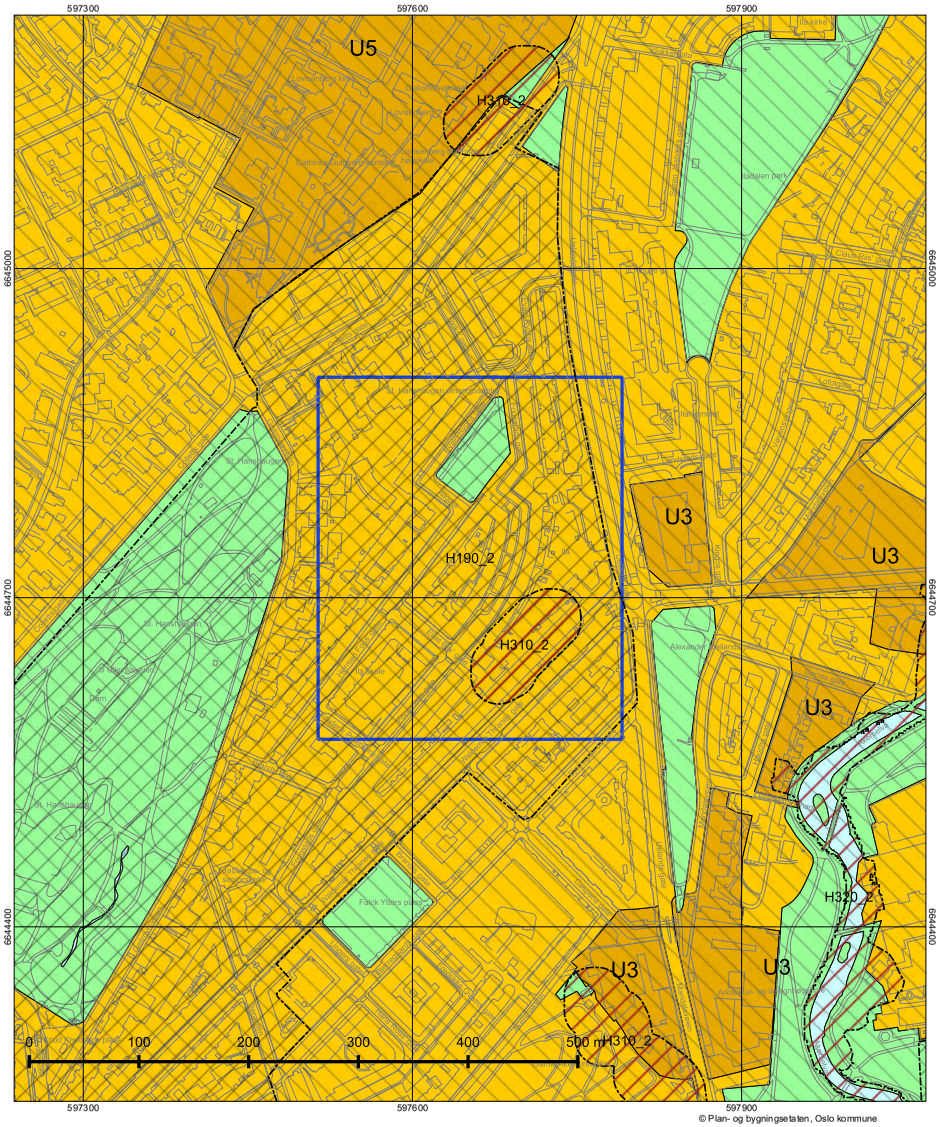
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160024/86535901
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.



Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Bettina Lyvås Fredriksen
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535901
Deres ref: 42153/ BEFR@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 59.

Vi viser til bestilling av 29.06.2026 for eiendom gnr. 219, bnr. 59.

GNR. 219 BNR. 59

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1925.

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

5805 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BUW9168
Matrikkel: 301-219/59/0/76
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Elise Christophersen,Mathias Salling Schou

Adresse:
Herman Foss' Gate 27, 0171 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
A-5 sikre - Rapport fra risikovurdering.pdf	TÅSEN EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-02-26
A - 5 sikre - Samsvarserklæring .pdf	TÅSEN EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-02-26
A - 5 sikre - Rapport fra sluttkontroll .pdf	TÅSEN EL-INSTALLASJON AS	Ikke spesifisert	2026-02-26

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 17 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310242/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:44

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede bilag.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310242/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:44

Dgb. nr. 10242 1953
31. des.

Stempelmerker kr. 440.–
påsatt originaldokumentet og kassert
den 3/12 – 1953
av Byfogd. i Oslo.

Fougstadgt. 24.

Gnr. 2 1 9 Bnr. 57

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....Boliglaget Ila kv. I.....

området av eiendommene Herman Fossgate 21,23,25,27,29 og Fougstadgt. 24,26,28,30,32 og 34.

Denne har fått .....

og er .5805.1.. m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ...70..... år og regnes fra ..1/11.51..... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ....1.742,-..... beregnet etter ...3½.. pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 23. desember 1953

Som fester:
Boliglaget IIa kv. I

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310242/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:44

1.132.000.-
58.051.-
1.0 73.949.-

1742 . 20= 34.840.- tgl. 45.- (35+10)
. 25= 49.550.-= stgl. 440.-

Tgl av forhøyet 555.-
1.0 40.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/310242/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:44

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (5.linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.458.800,- og kr. 1.098.300,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Boliglaget IIa kv. I

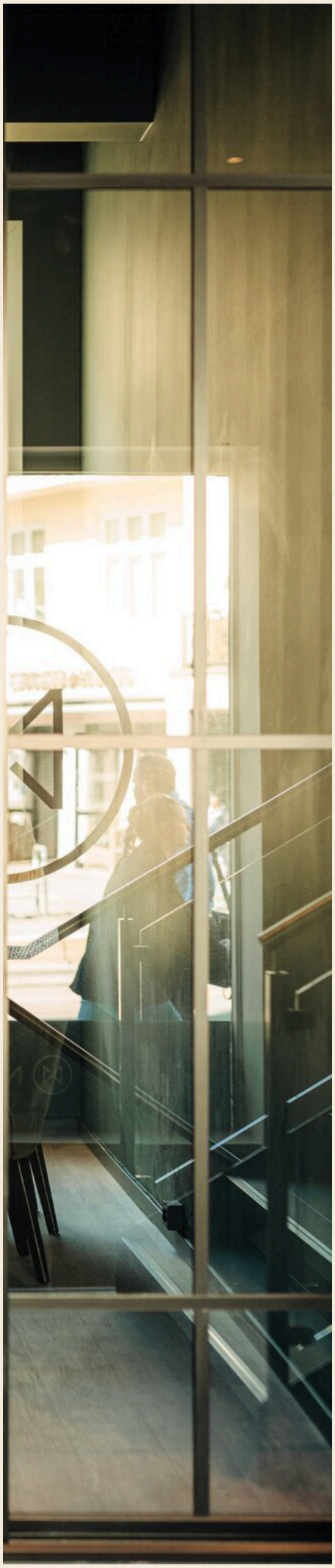
Bil. 11A/10241

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 23-0137/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herman Foss' gate 27 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 59, snr 76 (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:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674