

Herman Foss' gate 10B



Velkommen til

Herman Foss' gate 10B



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

ST. HANSHAUGEN

Klassisk 2-roms i indre gård med solrik balkong og vinduer mot tre himmelretninger. Perfekt beliggenhet! Må oppleves

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	130 801,-
Omkostninger	11 563,-
Totalpris	6 642 364,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 586,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no

Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

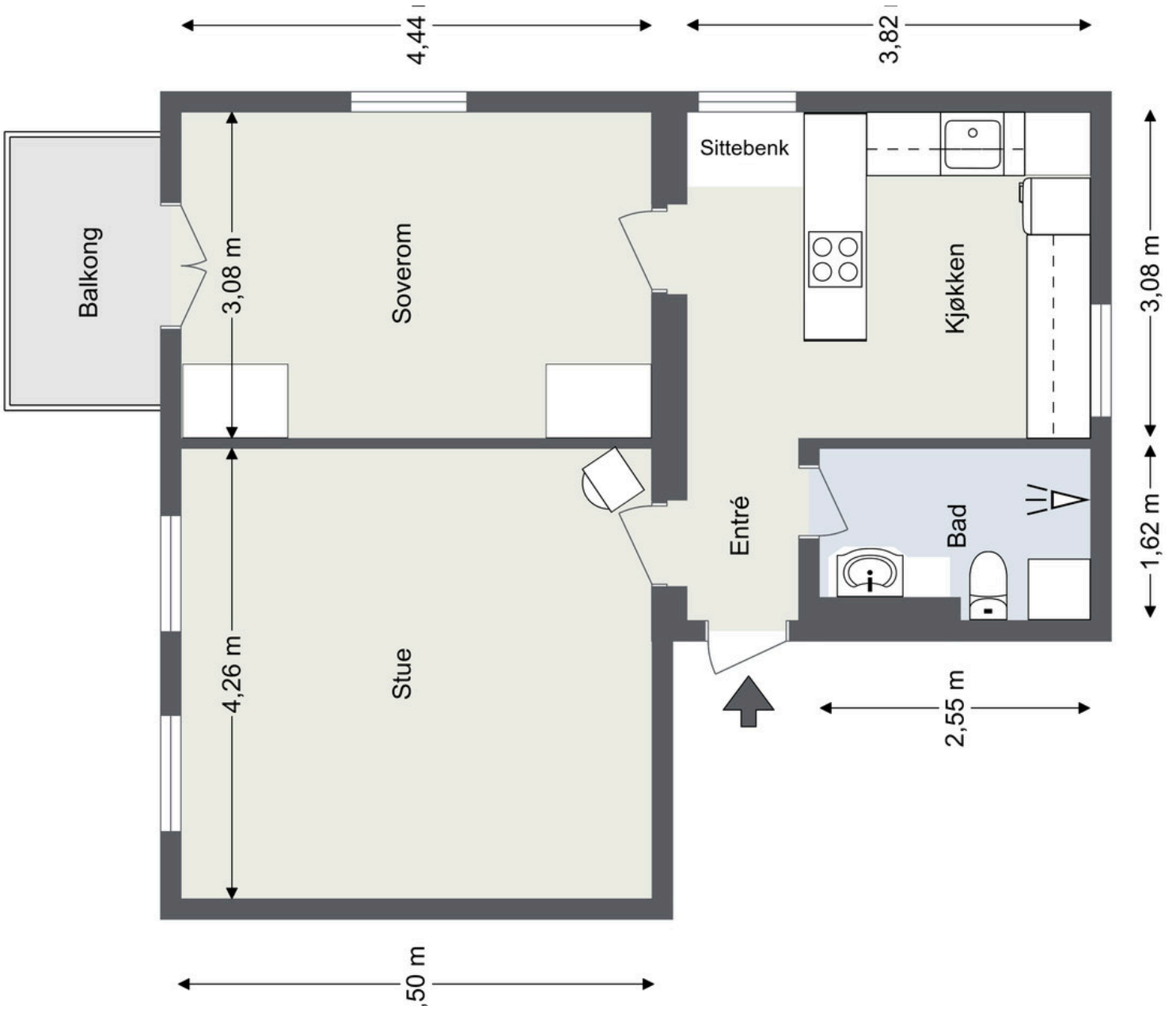
- Klassisk, lys og nydelig 2-roms endeleilighet med tilbaketrukket beliggende i indre gård. Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i en populær gate på beste St. Hanshaugen. Her bor du i rolige omgivelser rett ved St. Hanshaugen-parken, treningssenter, butikker og kollektivtrafikk.

- Leiligheten har romslig og gjennomgående planløsning som inneholder entré, separat kjøkken, innbydende stue, delikat soverom og flislagt bad.

- Vestvendt balkong med frodig utsyn
- Idyllisk utsyn mot bakgård på begge sider
- Vakkert utsmykket med stukkatur og rosett
- Imponerende takhøyde på 2,95 meter
- Store vindusflater med lysinnslipp fra tre himmelretninger
- Peis og tregulv
- Kjellerbod
- Ærverdig gård fra 1898
- Hyggelig bakgård med terrasse, pergola, sittegrupper og beplanting

Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	4 kvm


4,44
3,82
Balkong
3,08 m
Soverom
Sittebenk
Kjøkken
3,08 m
Entré
Bad
1,62 m
4,26 m
Stue
2,55 m
50 m























Informasjon

Herman Foss' gate 10B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0058/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Herman Foss' gate 10B, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Herman Fossgate 10 Borettslaget, org.nr. 980368246

Selger
Klara Svedal Nilssen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
130 801,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 630 801,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 000,- (Flyttegebyr)
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
11 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 642 364,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 651 664,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8,9 m^2. Deler av boden er under 190 cm og derfor ikke måleverdig. Måleverdig areal er på 2,45 m^2.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom.

Kjøkken:
Smakfullt og lyst Epoq-kjøkken fra 2015. Innredningen er praktisk utformet med rikelig av lagringsplass, og har et stilrent og lyst uttrykk med hvite fronter og heltre benkeplate. Hvitevarene er integrert i innredning og inkluderer induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Kjøkkenrommet for øvrig er pent innredet med lyse fargetoner og dekorativ plassbygd sittebenk som har en herlig plassering ved et av vinduene i rommet. Rommet har gode lysforhold fra flere vinkler, og oppleves svært luftig.

Stue:
Stuen er nydelig utformet med to store vindusflater som slipper inn rikelige mengder naturlig dagslys. Et herlig rom med luftig atmosfære og imponerende takhøyde på 2,95 meter. Stuen har et klassisk uttrykk med vakker stukkatur, rosett og originale tregulv. I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord. Den flotte peisen sikrer behagelig, vedvarende varme i hele leiligheten, og bidrar til koselig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Planløsningen i rommet oppleves naturlig som gjør det enkelt å møblere, og det er flere gode innredningsalternativer. Fra stuen er det grønt utsyn da leiligheten i sin helhet ligger i indre gård. Selger opplyser at kjøkkenet og stuen ble malt i 2024.

Soverom:
Leiligheten har et lunt og innbydende soverom med adkomst fra kjøkkenet. Soverommet har den samme klassiske atmosfæren som stuen. Rommet er malt i en nydelig fargetone, og er praktisk innredet med rikelig av skapplass til alt du trenger i hverdagen. Det er godt med areal til dobbeltseng og plassbygd garderobeløsning. Et sjarmerende, lyst og luftig soverom hvor du umiddelbart får følelsen av å kunne sove godt i behagelige omgivelser. Soverommet vender mot rolig område, og de store vindusflatene sikrer godt med lys og luft.

Fra soverommet er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på 3,7 kvm. Balkongen ble oppført i 2020. På balkongen er det god plass til utemøblement og

beplanting. Balkongen vender mot rolig, indre gårdsrom og har frodig utsyn.

Bad:
Romslig og tidløst baderom med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet består av gulvmontert toalett (2024), dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med servant, ettgreps blandebatteri og speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk fuktstyrt ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Tregulv, malt gulv på soverom og flislagt gulv med varme på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet. Selger opplyser at kjøkkenet og stuen ble malt i 2024.
Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyde i stue på 2,95 meter.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet ut toalettet høsten 2024. Tidligere eier la ny fug mot gulv i dusjen selv i 2021.

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: Balkong ble satt opp sommeren 2020 av K3 Montasje, ref. tidligere salgsoppgave.

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: Monterte lampe med tilkoblingsboks i stue i 2023. Installerte ny stikkontakt til komfyrplaten på kjøkkenet i 2025. Begge jobber utført av Bærum Eltek AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2017. 2017. Noen av de foreslåtte tiltakene er blitt gjennomført i forbindelse med nylig gjennomførte brannsikringstiltak, og styret planlegger å gjennomføre oppdatert EL-kontroll.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ventilasjonen på badet ble renset av PowerClean AS i mai 2023.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: : Ingen fyringsforbud eller lignende, men styret planlegger å innhente tilbud på reparasjon av pipe, og montering av pipehatt pga. alder.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Riss på utside fasade (ved vindu over benken på kjøkkenet). Befaring fra Entreprenør Welin & Haneborg AS i oktober 2024. Utslag på fukt under vinduet på kjøkkenet i leiligheten, som tidvis gir litt lukt i det ene skapet på kjøkkenet. Forholdet er tatt opp med styret i borettslaget, som er i prosess med å innhente tilbud på jobben.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjeve gulv som forventet i gammelt bygg.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Tidligere eier opplyste om at de innimellom så majorstubille/ brun pelsbille i vinduskarmen, men jeg har ikke sett noe til dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra oktober 2024 vedrørende sjekk av lukt i et av skapene på kjøkkenet. Skyldes vann som har siget inn fra riss i utside fasade. Styret er i prosess på å innhente tilbud for å fikse sprekken på fasaden.

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? Areal oppgitt i tilstandsrapport fra februar 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Følgende tiltak er planlagt i borettslaget:
1. innhente tilstandsrappport av tak/takrenner/taknedløp mv.
2. Reparasjon av murpuss
3. Reparasjon av sprekk på fasaden i bakbygningen
4. Reparasjon av pipe og montering av pipehatt på bakbygningen. Det er budsjettert med disse arbeidene. Dersom tilbud på arbeidene overstiger budsjettet vil noen av oppgavene bli flyttet til neste år. Det er ikke planlagt å øke husleien.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Leiligheten:
- Originale koblede vinduer.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til balkong fra soverom, balkongen er på 3,7 m^2.
- Pipe av teglsten fra byggeår. Pipestokker er tidligere rehabilitert.
- Varmtvannsbereder plassert over himling på bad. Ukjent alder og størrelse.

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:
- Vinduer:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Overflater:
Stedvis noe slitte gulv.

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

- Innvendige dører:
Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende, men tar litt i karmer. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt.

- Overflater vegger og himling bad:
TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

- Overflater baderomsgulv:
Skal av flis ved sluk.
Sprekk i silikon gulv/vegg under servant ved dør.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

- Ventilasjon bad:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Overflater og innredning kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

- Avtrekk:
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Elektrisk anlegg:
Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ventilasjon:
Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stuen
- Bokhylle på soverommet
- Tv
- Bilder og speil

Følgende følger med:
- Hvitevarer
- Lampe på soverom følger med, også lamper/pærer på kjøkken/gang

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

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

Det gjøres oppmerksom på et utleiegebyr pålydende kr 200,- pr mnd, som innbetales til borettslagets kto: 9666.01.469863, ved kortere eller lengre utleie. Innbetalingene merkes med andelsnummeret samt utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.
- Peis i stuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 091 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 586,- pr. mnd.

Inkluderer: fiber internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforskring, drift og vedlikehold.

Herav:

Avdrag lån BB 61993: 119,-

Felleskostnader bolig: 3 768,-

Renter lån BB 61993: 699,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 451 505,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 806 020,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 130 801,- pr. 01.04.2025

Bank: BOLIGBANKEN ASA - 6,25%
Annuitetslån, Info pr 30.04.25
Term: 12
Restgjeld: 2 853 840
Løpetid: 15.01.24 - 10.01.54

Fellesformue

Kr 42 804,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftskostnader i 2024 ble budsjettert med 2 912 000,- (avrundet tall) og virkelige kostnader ble 2 848 000,-, noe som er et avvik på kun 2,2 % mot budsjett. Driftsresultatet (før finansposter) ble -1 540 000,- mot budsjett -1 726 000,-, et avvik på 11 % mot budsjett. Det planlagte underskuddet skyldes i hovedsak følgende planlagte kostnader ifm utbedring av brannsikkerhet: Nye inngangsdører til leilighetene i forbygningen, nye leilighetsdører fra baktrapp i forbygningen, nye brannvinduer/tetting av vinduer, samt oppgradering av boddører i baktrapp forbygningen. Uforutsette kostnader påløp ifm rehabilitering av soilrør i forbygningen.

Budsjettet for 2025
Styret har valgt å ikke sette ned husleien i 2025, da det er usikkerhet knyttet til noen rehabiliterings-kostnader som påløper i nærmeste fremtid (reparasjon av murpuss som skaller av, reparasjon av sprekk i vegg i bakbygning, utarbeidelse av tilstandsrapport for tak, takrenner, taknedløp, etc., samt påfølgende utbedring av tak/takrenner som sannsynligvis blir foreslått).

Murpussavskalling
Styret utarbeider et brev til entreprenøren der vi i klartekst fremlegger de alternativene som foreligger, og som i verste fall kan ende i forliksrådet. Håpet er at firmaet "frivillig" skal utbedre skadene på murpussen med riktige («pustende») materialer, med bakgrunn i de faglige uttalelsene om at feil murpuss og maling er brukt. Uansett tilligger ansvaret entreprenøren for å bevise at riktige materialer er brukt (prøver av puss og maling må analyseres i laboratorium).

Oppfølging av tilbakemelding fra Brann- og Rednings-etaten (BRE)
BRE har godkjent de siste tiltakene vi gjorde (boder i baktrappa forbygningen samt bod mot trapp i bakbygningen). Styret vil i nærmeste fremtid sende inn dokumentasjon etter at de gjenværende tiltakene er utført (montering av ledelys, utarbeidelse av orienteringsplan og plan- og byggtegninger, og at brannstiger er blokkert).

Andre planlagte vedlikeholds- og rehabiliterings-oppgaver i 2025
• Innhente tilstandsanalyse av takene, taknedløp, etc.
• Reparasjon av sprekk i vegg over sykkelskuret i bakbygningen, samt evt reparasjon av taket/takrenna, og montering av pipehatt på aktiv pipe i bakbygning.
• Oppgradering av portrommet (fjerning av råtne bord og innsetting av nye, skraping, sparkling og maling). Gjøres over flere dager på ekstraordinær dugnad.
• Fjerning av sandkasse, lekestativet og «småsteiner» i bakgården. Legging av heller over hele dette området.
• Fjerning av riper og hakk i veggen i hoved-trappeoppgang i forbygning
• Maling av listene rundt de nye inngangsdørene i forbygningen.

Taket i borettslaget
Styret ser behov for å hente inn en teknisk vurdering av borettslagets tak,

inkludert, men ikke begrenset til: tak/taktekking, takrenner, nedløpsrør, blikk og beslag. Dette gjelder både forbygningen og bakbygningen. Visuell inspeksjon av styret avdekker blant annet motfall i takrenner, lekk fra takrenner og nedløpsrør, tvilsom tilstand på den gamle taktekkingen på hovedbygningen mot gaten, i tillegg til direkte over baktrappen i bakbygningen. Baksiden av taket på forbygningen, samt taket på bakbygningen, er i all hovedsak ca. 20-25 år gammelt,og borettslaget behøver en detaljert tilstandsrapport, etterfulgt av en vedlikeholdsplan for takene. Lekkasje fra taket og påfølgende skader på leiligheter og bygningsmasse som følge av vanninntrengning er ikke dekket av forsikring.

Forslag til vedtak: Styret innhenter en detaljert tilstandsrapport over tak/taktekking, takrenner, nedløpsrør, blikk, beslag og alt som dertil hører med til taket i forbygningen og bakbygningen. Når tilstandsrapport er klar, utarbeider styret en vedlikeholdsplan. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan deles med beboere i borettslaget. Enstemmig vedtatt.

Vedlikeholdsplanen for borettslaget er på 17 sider, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Tiltak med høy prioritet:
- eldre trevinduer bør skiftes ut
- leilighetsdører uten brannklassifisering bør skiftes ut. Utført

Fasader
- fasadevask med stedvise utbedringer av skader på fasaden

Piper
- etablere beslag på pipeløp til bygg nr. 2

Basert på borettslagets vedlikeholdsplaner bør kjøper forvente økte felleskostnader og låneopptak (fellesgjeld). (Selger opplyser at det per i dag ikke er planer om å ta opp nytt lån, eller å øke felleskostnadene. Dersom man ser at kostnadene går over budsjett, vil man forsøke å utsette noen av vedlikeholdsplanene).

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Innmelding i BORI koster 650,- og faktureres kjøper direkte.

Borettslaget har besluttet et flyttegebyr pålydende kr 2 000,-

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 56908129

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 952 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

Leiligheten ligger like ved to av byens beste parker - Iladalen og St. Hanshaugen med flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Ved Akerselva har du flotte gang- og sykkelstier du kan følge fra Maridalsvannet til Bjørvika, hyggelige badeplasser som Nydalsdammen og Brekkedammen, og grønne parker å sette deg ned i. I tillegg er det kort vei til Nordmarka og Sognsvann med flotte skiløyper, tur- og sykkelstier og hyggelige utfartssteder som Ullevålseter og Frognerseteren. Nærmeste treningssenter er bl.a. SATS på Ila og på Bislett stadion har man også gratis løpebane.

På få minutter går man også til Ringen kino eller Dansens Hus eller tar bussen (3 minutt fra døren) ned til Operaen og resten av byens kulturliv.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1899. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Geitmyrsveien 31 D - Sammenføyning av leiligheter og åpning av vegg. Saksnummer 202460959
Geitmyrsveien 25B - Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring. Saksnummer 202005463
Geitmyrsveien 33 B-C - Tilbygg, pergola, levegg, utvidelse av loftsark og oppføring av balkong i 2. etasje. Saksnummer 201604116
Evald Ryghs gate 16 C - Utskifting av brannbalkonger. Saksnummer 202450558
Ilagata 2 - Loftsutbygging med to leiligheter. Saksnummer 202004191
Herman Foss' gate 27 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202006596

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/113:
30.09.1957 - Dokumentnr: 308381 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

28.03.2000 - Dokumentnr: 17720 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:112 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:17
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens krav til minstestandard ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

26.08.1897 - Dokumentnr: 900283 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:87

26.05.1998 - Dokumentnr: 29177 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:114 Snr:17
Gårdsromsavtale.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktør for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. De originale bygningstegningene viser ikke badet. 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,68% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 570,-

Samlet skal selger betale kr. 137 491,- 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 16. mai 2025

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Herman Foss' gate 10B

Herman Foss' gate 10B

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 280 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	2 min / 0.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	15 min / 1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	16 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	18 min / 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	23 min / 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	13 min / 0.9 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	12 min / 0.9 km

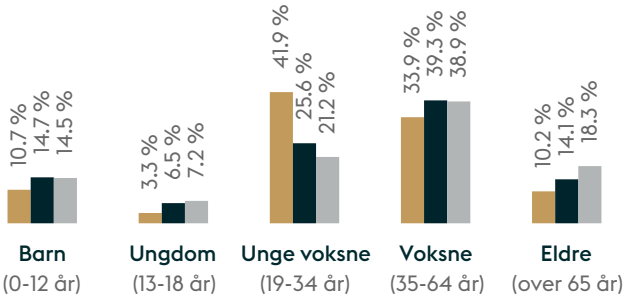
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	5 min / 0.4 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	16 min / 1.2 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min / 1.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	26 min / 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 2.9 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min / 0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	8 min / 0.5 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	9 min / 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Ila skole	2 min
Evald Ryghs plass	2 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SATS Ila	9 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 113
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 02.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25067 **Referansenummer:** XY1307

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnummer: 14 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

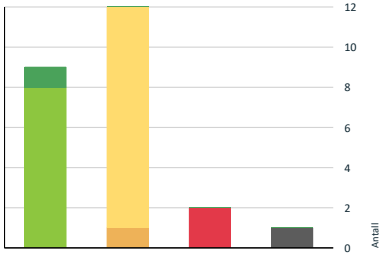
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

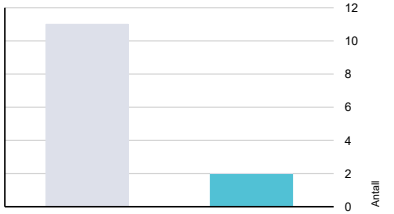
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet ut toalettet - Egen regi Malte vegger i stue og på kjøkken - Egen regi
2022	Modernisering	Malte vegger på soverom - Egen regi

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer

Originale koblede vinduer. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Ingen større negative avvik, men det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra soverom, balkongen er på 3,7 m².

Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med rekkverk i stål. Balkongdekket er belagt med kompositttremmer. Balkongen er beliggende mot felles utomhusområde/stille gårdsrom. Veggkontakt og vegglampe.
To-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass merket 2020.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Tregulv og malt gulv på soverom.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,95 m.
Rosetter og stukkatur.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitte gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 35 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Pipestokker er tidligere rehabilitert. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Originale trefyllingsdører med malte overflater.
Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende, men tar litt i karmer. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Tetthet og isolasjonsevne er ikke kontrollert.

TG er satt på bakgrunn av alder på trefyllingsdørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes. Justering av dørene om dette er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Stålplate som er montert over stoppekranen er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skal av flis ved sluk.
Sprekk i silikon gulv/vegg under servant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bytte silikonfuge slik at vann ikke kan trekke inn i konstruksjonen.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig at sluk holdes rene for å motvirke oppstuving av vann i sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk fuktstyrt ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og kjøkken. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Glatt laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebatteri, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør med plastkappe.

Bad:
Kobberrør på bad.
Stoppekran i sjakt med vrider.
Stoppekran fungerte ved testing.

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

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ikke tilluftsventiler i form av spalteventiler i vinduer eller veggventiler i yttervegger. I praksis må vinduer eller dører åpnes for å sikre sirkulering av luft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. Uvisst om tiltak lar seg utføre.
Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud, ikke selve jobben.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert over himling på bad. Ukjent alder og størrelse.
Grunnet berederens plassering er denne ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av jordede og ikke jordede kontakter.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2025: Bytte plate topp på kjøkken, denne er det samsvarserklæring på.

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

Ukjent Ukjent alder på brannslukningsutstyr.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Felles brannvarsling i blokken.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.



Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	53			53	4
Kjeller		2		2	
SUM	**53**	**2**			**4**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8,9 m². Deler av boden er under 190 cm og derfor ikke måleverdig. Måleverdig areal er på 2,45 m². Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Klara Svedal Nilssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	113		0	952.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herman Foss' gate 10 B

Hjemmelshaver
Herman Fossgate 10 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HERMAN FOSSGATE 10 BORETTSLAGET	980368246		BORI: 63 89 02 00	Nilssen Klara Svedal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i en rolig gate på St. Hanshaugen. Tilgang til hyggelig felles bakgård med platting, sittegrupper og en liten hage. Her har du gangavstand til butikker, flott grøntområder og kollektivtransport.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2025	
2	09.03.2025	
3	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Herman Foss' gate 10 B, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 113
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XY1307

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilssen, Klara Svedal	9578-5993-4-3925042	2025-05-14 22:16:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0058/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman Foss' gate 10B, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Klara Svedal Nilssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

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: 56908129
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet ut toalettet høsten 2024. Tidligere eier la ny fug mot gulv i dusjen selv i 2021.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble satt opp sommeren 2020 av K3 Montasje, ref. tidligere salgsoppgave.

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: Monterte lampe med tilkoblingsboks i stue i 2023. Installerte ny stikkontakt til komfyrplaten på kjøkkenet i 2025. Begge jobber utført av Bærum Eltek AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2017. Noen av de foreslåtte tiltakene er blitt gjennomført i forbindelse med nylig gjennomførte brannsikringstiltak, og styret planlegger å gjennomføre oppdatert EL-kontroll.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ventilasjonen på badet ble renset av PowerClean AS i mai 2023.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen fyringsforbud eller lignende, men styret planlegger å innhente tilbud på reparasjon av pipe, og montering av pipehatt pga. alder.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Riss på utside fasade (ved vindu over benken på kjøkkenet). Befaring fra Entreprenør Welin & Haneborg AS i oktober 2024. Utslag på fukt under vinduet på kjøkkenet i leiligheten, som tidvis gir litt lukt i det ene skapet på kjøkkenet. Forholdet er tatt opp med styret i borettslaget, som er i prosess med å innhente tilbud på jobben.

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?

Ja

Beskriv: Noe skjeve gulv som forventet i gammelt bygg.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste om at de innimellom så majorstubille/ brun pelsbille i vinduskarmen, men jeg har ikke sett noe til dette.

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: Skaderapport fra oktober 2024 vedrørende sjekk av lukt i et av skapene på kjøkkenet. Skyldes vann som har siget inn fra riss i utside fasade. Styret er i prosess på å innhente tilbud for å fikse sprekken på fasaden.

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? Areal oppgitt i tilstandsrapport fra februar 2025

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

Eventuell kommentar: Følgende tiltak er planlagt i borettslaget: 1. innhente tilstandsrappport av tak/takrenner/taknedløp mv. 2. Reparasjon av murpuss 3. Reparasjon av sprekk på fasaden i bakbygningen 4. Reparasjon av pipe og montering av pipehatt på bakbygningen. Det er budsjettert med disse arbeidene. Dersom tilbud på arbeidene overstiger budsjettet vil noen av oppgavene bli flyttet til neste år. Det er ikke planlagt å øke husleien.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0058/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nilssen, Klara Svedal	**2025-05-14**

Identifikasjon

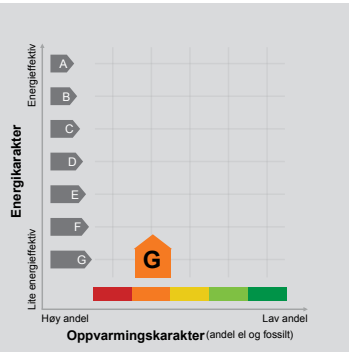
bankID Nilssen, Klara Svedal

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Herman Foss' gate 10B
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539304
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-77941
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/).

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.

Plikten til 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.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 05.05.25
Vår ref.: 4056 / 14
Meglers ref.: 5-0058/25

Boligopplysninger

Andel	14	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	4056 BORETTSLAGET HERMAN FOSSGT 10	**Etasje**	2.etg
Adresse	Herman Foss gate 10 B, 0171 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Klara Svedal Nilssen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 05.05.25: kr 4 586,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Avdrag lån BB 61993	119	119	119	119	119	119
Felleskostnader bolig	3 768	3 768	3 768	3 768	3 768	3 768
Renter lån BB 61993	699	699	699	699	699	699
Total	4 586	4 586	4 586	4 586	4 586	4 586

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,25% Annuitetslån, Info pr 30.04.25	12	2 853 840	130 801	15.01.24 - 10.01.54

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,25% Annuitetslån, Info pr 30.04.25	12	2 853 840	15.01.24 - 10.01.54

Selskap og eiendom

Selskap 4056 BORETTSLAGET HERMAN FOSSGT 10 (orgnr. 980368246)

Antall enheter 15
Styrets e-post styrethf10@gmail.com
Styreleder Tore Laugerud (99706119)
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 56908129)

Festet tomt Nei
Gnr/Bnr 219/113
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 131 137,00	**Andre inntekter**	kr 3 554,00
Formue	kr 42 804,00	**Utgifter**	kr 8 027,00

Merknader

Dokumenter som inngår i meglerpakke 1: Innkalling 2024, årsmelding m/regnskap 2023, protokoll 2024, vedtekter,

Organisasjonsform: Borettslag

Forkjøpsrett: Se vedtektene § 2,3

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som borettslaget måtte benytte.

Borettslaget har hatt lån i Handelsbanken med lånenummer: 8397 71 43627, se regnskap 2023 note for langsiktig gjeld. Lånet ble nedbetalt januar 2024, og det ble samtidig tatt opp lån i BoligBanken med lånenummer 9666 01 61993 på kr 2.900.000.

Dyrehold: Ikke spesifisert, styret bør kontaktes

Henvendelser til styret kan gjøres til: styrethf10@gmail.com

Borettslaget har besluttet et flyttegebyr pålydende kr 2 000,- som betales til borettslagets konto : 9666.01.46986 i forbindelse med oppgjør, innbetalingen må merkes med flyttegebyr og andelsnummeret.

Tv og Bredbånd: Spørsmål vedrørende tv/bredbånd/fiber rettes til Telia på telefon 21 90 07 30.

Utleie skal godkjennes av styret.

Det gjøres oppmerksom på et utleiegebyr pålydende kr 200,- pr mnd, som innbetales til borettslagets kto: 9666.01.469863, ved kortere eller lengre utleie. Innbetalingene merkes med andelsnummeret samt utleie.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

BORETTSLAGET HERMAN FOSSGATE 10

Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen i Borettslaget i 2024 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av andel_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers navn:_____(bruk blokkbokstaver)

Andelseiers underskrift og dato: Dato

…….
Andelseiers underskrift

Er eier av andelen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2024

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Herman Fossgt 10 avholdes onsdag 19. juni 2024, kl.17.30. Møtet avholdes på Ila Skole, personalrommet

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   i. Valg av møteleder.
   ii. Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne.
   iii. Godkjenning av de stemmeberettigede.
   iv. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. **ÅRSBERETNING FOR 2023**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
4. **INNKOMNE SAKER**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   1) Valg av styreleder for 2 år.
   2) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
   3) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år.

Oslo, 10.06.2024
Styret i Herman Fossgt 10

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per andel. Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig.

1. KONSTITUERING

i. Valg av møteleder
ii. Valg av referent og protokollvitne
iii. Godkjenning av de stemmeberettigede
iv. Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Forslag til vedtak: Tas til etterretning av generalforsamlingen.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Godkjenning av årsregnskap 2023. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak: generalforsamlingen godkjenner overføring av resultat til egenkapital, og årsregnskapet tas til etterretning av generalforsamlingen.

4. INNKOMNE SAKER

A) **Oppussing av portrommet**

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget utarbeider en plan og eventuelt innhente tilbud for oppussing av portrommet som beboere kan ta stilling til og stemme over på ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt. Styret må vurdere om veggene i portrommet kan pusses opp av beboerne på ekstraordinær dugnad for å holde kostnadene nede. Styret må vurdere behovet for evt. å leie inn hjelp til å pusse opp taket i portrommet.

B) **Fjerning av graffiti**

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget utarbeider en plan og eventuelt innhente tilbud for fjerning av graffiti på fasaden. Styret må imidlertid vurdere om graffitien kan fjernes av beboerne på en ekstraordinær dugnad for å holde kostnadene nede.

C) **Taket i borettslaget**

Styret ser behov for å hente inn en teknisk vurdering av borettslagets tak, inkludert, men ikke begrenset til: tak/taktekking, takrenner, nedløpsrør, blikk og beslag. Dette gjelder både forbygningen og bakbygningen. Visuell inspeksjon av styret avdekker blant annet motfall i takrenner, lekk fra takrener og nedløpsrør, svært tvilsom tilstand på den gamle taktekkingen på hovedbygningen mot gaten, i tillegg til direkte over baktrappen i bakbygningen. Flere av disse punktene er nevnt i tidligere rapport fra Huseierne. Baksiden av taket på forbygningen, samt taket på bakbygningen, er i all hovedsak ca. 20-25 år gammelt, og borettslaget behøver en detaljert tilstandsrapport, etterfulgt av en vedlikeholdsplan for takene. Lekkasje fra taket og påfølgende skader på leiligheter og bygningsmasse som følge av vanninntrengning er ikke dekket av forsikring.

Forslag til vedtak: Styret innhenter en detaljert tilstandsrapport over tak/taktekking, takrenner, nedløpsrør, blikk, beslag og alt som dertil hører med til taket i forbygningen og bakbygningen. Når tilstandsrapport er klar, utarbeider styret en vedlikeholdsplan. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan deles med beboere i borettslaget.

5. VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

Valg av styreleder for 2 år (Nå besatt av Harald Skoglund)
Valg av styremedlem for 2 år (Nå besatt av Christoffer Hoel)
Valg av varamedlem for 2 år (Nå besatt av Ørjan Bjørnstad)

VEDLEGG

Årsberetning for 2023, styrets arbeid

Styrets arbeid i 2023 har i all hovedsak vært gjennomføring og igangsetting av prosjekter relatert til brannsikring av bygården. Styret har gjennomført og igangsatt flere store prosjekter:

1. Brannsikret etasjeskillet i kjeller i forbygningen: arbeidet gikk ut på å tette hull i taket med branntettemasse, samt tette alle rørgjennomføringer til etasjene over (avløpsrør kjøkken). I tillegg ble døren inn til kjellerarealet byttet til godkjent branndør.

2. Nytt brannvarslingsanlegg fra Autronica. Ny sentral, og nye sensorer i leilighetene. I tillegg ble det montert flere sensorer i fellesarealer for komplett dekning av bygården.

3. Arbeid som ble planlagt, prosjektert og satt i bestilling i 2023, men gjennomføres i 2024:
   - Baktrappen i forbygningen: byttet utgangsdører fra enhetene til godkjente branndører hvor dette manglet (oppstart januar 2024)
   - Brannsikre vinduer i baktrappen forbygningen. Dette arbeidet starter opp uke 24 2024
   - Brannsikre trapperomsboder. Dette arbeidet starter opp uke 24 2024
   - Nye inngangsdører hovedtrappeløp forbygningen. Dette arbeidet starter opp august 2024
   - Oppgradering av 3-tommers stålsoil (gråvann fra kjøkken) mot baktrappen i forbygningen, ved bruk av epoksyliner (oppstart februar 2024)

Styret har arbeidet frem en avtale med Global Connect om installasjon av fiber Internett i bygården med 1000/1000 hastighet. Denne avtalen erstatter dagens avtale med Telia (tidligere Get). Installasjon planlagt høsten 2024.

Regnskap 2023 (Se vedlagt PDF-dokument)

Revisjonsberetning 2023 (Se vedlagt PDF-dokument)

Borettslaget Herman Fossgt 10

2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader		753 012	752 650	627 408
Avdrag og renter på lån		161 652	161 616	161 652
Andre inntekter		1 502 000	0	2 000
Sum inntekter	**3**	**2 416 664**	**914 266**	**791 060**
Kostnader:				
Driftskostnader	4	388 233	313 000	284 110
Vedlikeholdskostnader	5	1 616 613	301 500	49 234
Honorarer	6	113 980	94 500	89 383
Forsikringer	7	171 472	157 000	142 624
Andre kostnader	8	12 791	28 500	24 071
Sum kostnader		**2 303 088**	**894 500**	**589 422**
Driftsresultat		**113 576**	**19 766**	**201 638**
Finansinntekter	9	16 433	15 500	16 344
Finanskostnader	10	43 933	37 000	33 470
Sum finansinnt.- og kostnader		**-27 500**	**-21 500**	**-17 126**
Resultat		**86 076**	**-1 734**	**184 511**
Avdrag		114 359	116 000	116 449
Resultat etter avdrag		-28 283	-117 734	68 062

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Herman Fossgt 10

Balanse

	Note	2023	2022
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Bygninger		5 100 000	5 100 000
Sum anleggsmidler	**11**	**5 100 000**	**5 100 000**
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		3 811	317
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	12	131 479	120 161
Bank	13	342 606	365 146
Sum omløpsmidler		**477 897**	**485 625**
Sum eiendeler		**5 577 897**	**5 585 625**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-303 621	-389 697
Annen egenkapital		1 500	1 500
Sum egenkapital	**14**	**-302 121**	**-388 197**
Langsiktig gjeld:			
Lån		667 893	782 252
Borettsinnskudd		5 100 000	5 100 000
Sum langsiktig gjeld	**15**	**5 767 893**	**5 882 252**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		94 771	81 040
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 625	3 494
Påløpte renter		3 886	3 388
Annen kortsiktig gjeld	16	8 842	3 647
Sum kortsiktig gjeld		**112 125**	**91 569**
Sum gjeld og egenkapital		**5 577 897**	**5 585 625**
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		477 897	485 625
Kortsiktig gjeld		112 125	91 569
Sum Arbeidskapital		**365 772**	**394 055**

OSLO,
STYRET FOR Borettslaget Herman Fossgt 10

Harald Midbust Skoglund	Christoffer Haakon Hoel	Nicholas Johannes Bjerke
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Notertil regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper
Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte
Det er ingen faste ansatte i borettslaget, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital
Borettslagets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter
Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Disponible midler per 31.12.2022	394 055
Årsresultat	28 283
Disponible midler per 31.12.2023	**365 772**

Note 3 Inntekter

Felleskostnader	753 012
Avdrag og renter på lån	161 652
Flyttegebyr	2 000
Kapitalinnkalling balkongprosjekt	1 500 000
Sum inntekter	**2 416 664**

Note 4 Driftskostnader

Offentlige avgifter	220 234
Strøm/nettleie	38 165
Renhold	41 964
Containerleie, avfallshåndtering	6 156
Tv, bredbånd	81 714
Sum driftskostnader	**388 233**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	17 363
Vedlikehold bygninger, balkong	1 237 500
Skadedyrkontroll	7 184
Vedlikehold uteanlegg	15 784
Vedlikehold ventilasjon	22 188
Vedlikehold elektrisk anlegg	516
Vedlikehold brannvernanlegg	316 078
Sum vedlikeholdskostnader	**1 616 613**

Note 6 Honorarer

Forretningsførsel	52 395
Revisjonshonorar	11 263
Konsulenthonorar	42 313
Andre honorar	8 009
Sum honorarer	**113 980**

BORI BBL er forretningsfører for borettslaget.
Revisor for borettslaget er Flattum & Co AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 7 Forsikring

Forsikringspremie	161 472
Forsikringskadeoppgjør	10 000
Sum forsikring	**171 472**

Note 8 Andre kostnader

Datakostnader	7 120
Kontingenter	1 990
Årsmøte	1 800
Bankgebyr	1 200
Diverse kostnader	681
Sum andre kostnader	**12 791**

Note 9 Finansinntekter

Annen renteinntekt	305
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	16 128
Sum finansinntekter	**16 433**

Note 10 Finanskostnader

Rentekostnader lån	43 933
Sum finanskostnader	**43 933**

Note 11 Anleggsmidler

Bygninger*	5 100 000
Sum anleggsmidler	**5 100 000**

*Bygningsmassen er ikke avskrevet. Det er i stedet foretatt en vurdering om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikeholdskostnader. Det antas at faktisk verdi av bygningen overstiger den balanseførte verdien.

Note 12 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader

Forsikring 1.halvår 2024	88 670
Tv, bredbånd 1.halvår 2024	42 809
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	**131 479**

Note 13 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	342 606
Sum bankinnskudd	**342 606**

Note 14 Egenkapital

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Andelskapital	1 500	0	1 500
Annen egenkapital	-389 697	86 076	-303 621
Sum egenkapital	**-388 197**	**86 076**	**-302 121**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 Borettsinnskudd/ Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	5 100 000
Lån per 31.12.2023	667 893
Sum langsiktig gjeld	**5 767 893**

Lån 8397.71.43627 i Handelsbanken
Annuitetslån/serielån med løpetid på 6 år

Effektiv rente pr. 31.12.23: 5,43 %
Avdrag i 2023: 114 359

Andelsnr.	Andel lån per 31.12.2023	Borettsinnskudd
1	32 282	246 500
2	14 471	110 500
3	53 988	412 250
4	53 988	412 250
5	53 988	412 250
6	53 988	412 250
7	53 988	412 250
8	53 988	412 250
9	53 988	412 250
10	53 988	412 250
11	40 630	310 250
12	40 074	306 000
13	53 988	412 250
14	30 612	233 750
15	23 933	182 750
	667 893	**5 100 000**

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

Strøm desember avs.	5 092
Honorar Prosjekt Planung AS desember avs.	3 750
Sum annen kortsiktig gjeld	**8 842**

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Herman Fossgt 10

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Inntekter:				
Felleskostnader	989 580	753 012	752 650	627 408
Avdrag og renter på lån	196 373	161 652	161 616	161 652
Andre inntekter	0	1 502 000	0	2 000
Sum inntekter	**1 185 953**	**2 416 664**	**914 266**	**791 060**
Kostnader:				
Driftskostnader	434 482	388 233	313 000	284 110
Vedlikeholdskostnader	2 192 543	1 616 613	301 500	49 234
Honorarer	93 249	113 980	94 500	89 383
Forsikringer	177 650	171 472	157 000	142 624
Andre kostnader	13 900	12 791	28 500	24 071
Sum kostnader	**2 911 824**	**2 303 088**	**894 500**	**589 422**
Driftsresultat	**-1 725 871**	**113 576**	**19 766**	**201 638**
Finansinntekter	15 500	16 433	15 500	16 344
Finanskostnader	172 753	43 933	37 000	33 470
Sum finansinnt.- og kostnader	**-157 253**	**-27 500**	**-21 500**	**-17 126**
Resultat	**-1 883 124**	**86 076**	**-1 734**	**184 511**
Avdrag	-2 216 027	114 359	116 000	0
Resultat etter avdrag	**332 903**	**-28 283**	**-117 734**	**184 511**

Dokumentet er elektronisk signert

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Att: Håkon Sundby

26. april 2024

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverk for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter balansedag og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.
- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet.
- Vi bekrefter at teknisk utarbeidelse av årsregnskapet med noter er gjennomgått og kontrollert av oss og er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysning om eventuelle endringer i selskapets reelle rettighetshavere siden avleggelse av forrige årsregnskap. Videre bekrefter vi at verken den som opptrer på vegne av selskapet, personer i ledelsen, reelle rettighetshavere eller nære familiemedlemmer eller kjente medarbeidere til disse er politisk eksponert person (PEP).

Med vennlig hilsen
Borettslaget Herman Foss gate 10

_____ _____
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

4056 Borettslag...

Name	Date	Name	Date
Bjerke, Nicholas Johannes	2024-04-30	Hoel, Christoffer Haakon	2024-04-30
Identification		Identification	
bankID Bjerke, Nicholas Johannes		bankID Hoel, Christoffer Haakon	

Name	Date
Skoglund, Harald Midtbust	2024-05-23
Identification	
bankID Skoglund, Harald Midtbust	

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

Til Generalforsamlingen i Borettslaget Herman Fossgt 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Herman Fossgt 10 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 86.076. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:
GGI INDEPENDENT MEMBER

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mai 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Protokoll fra ordinær generalforsamling i

Borettslaget Herman Fossgt 10

Onsdag 19. juni 2024 kl.17:30 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Herman Fossgt 10. Møte ble avholdt på Ila Skole, personalrommet.

Til stede var 9 seksjoner i henhold til innleverte registreringsblanketter, samt 0 fullmakter.
Til sammen 9 stemmeberettigede.

1. KONSTITUERING

i.) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Harald Skoglund

Vedtak: Godkjent

ii.) Valg av referent

Som referent ble foreslått Christoffer Hoel

Vedtak: Godkjent

Valg av minst 1 protokollvitne

Som protokollvitne ble foreslått Tore Laugerud

Vedtak: Godkjent

iii.) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det foreslås at seksjonseier bekrefter sin deltagelse ved å signere på oppmøtelisten, eller ved innlevering av fullmakt.

Vedtak: Godkjent

iv.) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamling var innkalt og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2023

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. INNKOMNE SAKER

A) Oppussing av portrommet

Styret i borettslaget utarbeider en plan og eventuelt innhente tilbud for oppussing av portrommet som beboere kan ta stilling til og stemme over på ekstraordinær generalforsamling på et senere tidspunkt. Styret må vurdere om veggene i portrommet kan pusses opp av beboerne på ekstraordinær dugnad for å holde kostnadene nede. Styret må vurdere behovet for evt. å leie inn hjelp til å pusse opp taket i portrommet.
Enstemmig vedtatt

B) Fjerning av grafiti

Styret i borettslaget utarbeider en plan og eventuelt innhente tilbud for fjerning av graffiti på fasaden. Styret må imidlertid vurdere om graffitien kan fjernes av beboerne på en ekstraordinær dugnad for å holde kostnadene nede.
Enstemmig vedtatt

C) Taket i borettslaget

Styret innhenter et tilbud på en detaljert tilstandsrapport over tak/taktekking, takrenner, nedløpsrør, blikk, beslag og alt som dertil hører med til taket i forbygningen og bakbygningen. Når en tilstandsrapport er klar, utarbeider styret en vedlikeholdsplan. Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan deles med beboere i borettslaget.

Vedtak endret i generalforsamlingen til å lyde slik at styret skal innhente et tilbud.
Enstemmig vedtatt

5. VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: Tore Laugerud

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått: John Ivar Bjølverud

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Som varamedlem for 2 år ble foreslått: Hanne Riksheim

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 18:55

Oslo, 19.06.2024

Harald Skoglund
_____
Møteleder

Christoffer Hoel
_____
Referent

Tore Laugerud
_____
Protokollvitne

Etter valget på ordinær generalforsamling 19.06.2024 har styret i Borettslaget Herman Fossgate 10 hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Tore Laugerud	2024-2026 (2 år)
Styremedlem:	Nicolas Johannes Bjerke	2023-2025 (2 år, 1 år igjen)
Styremedlem:	John Ivar Bjølverud	2024-2026 (2 år)
Varamedlem:	Klara Svedal Nilssen	2023-2025 (2 år, 1 år igjen)
Varamedlem:	Hanne Riksheim	2024-2026 (2 år)

0056 Herman Fos...

Name	Date	Name	Date
Skoglund, Harald Midtbust	**2024-06-20**	**Hoel, Christoffer Haakon**	**2024-06-20**

Identification



Skoglund, Harald Midtbust

Identification



Hoel, Christoffer Haakon

Name	Date
Laugerud, Tore	**2024-06-20**

Identification



Laugerud, Tore

SIGNICAT

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG HERMAN FOSSGATE 10

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39, ikrafttredelse 15. august 2005.
Vedtatt på generalforsamling 15.05.06.
Korrigert pkt 4.2 3. ledd og pkt 7.8, 2. ledd på generalforsamling 02.06.10.
Sist endret 11.05.2017
Sist endret på ordinær generalforsamling 21.06.2023

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Herman Fossgate 10. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 15 andeler, pålydende kr 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere [1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter .
[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.
[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[5] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[6]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.
[5] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.
[6] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å ra tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. [7]

[7] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Andelseierens ved/ikeholdsplikt8

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere med balkong/terrasse , skal vedlikeholde denne for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, jf punkt 4.3, som har sammenheng med, eller er forårsaket av balkongen.
Herunder også ansvar for fjerning av is/snø, vask, renhold, rens og oljing av treverk på balkong/takterrasse, samt foreta jevnlig sjekk av rekkverk, treverk og flisefuger.
Eventuelle skader og tilhørende behov for utbedringer på balkonger/takterrasser skal under enhver omstendighet meddeles styret, og det skal ikke iverksettes slike arbeider før styret har gitt sin skriftlige godkjennelse og avklart årsak og ansvarsforhold.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt gjelder fortløpende, eller etter pålegg fra styret. Dersom vedlikeholdsplikten etter styrets pålegg ikke utføres, kan styret etter skriftlig fastsatt frist utføre vedlikeholdet på andelseiernes regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikf

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ved utskiftning av vinduer (inkludert balkongdører) tilknyttet den enkelte boenhet, i plan vedtatt av generalforsamlingen, vil kostnaden bli fordelt til den enkelte andel i sin helhet og man vil således avvike fra alminnelig fordelingsnøkkel.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

[8] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen . Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten .

[9] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

5 Felleskostnader

5.1 *Fordeling og inndriving*

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 *Panterett*

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser [10] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 *Salgspå/egg*

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 *Fravikelse*

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 *Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har

[10] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

konstituering
godkjenning av styrets årsberetning
godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
valg av styremedlemmer
andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

Et styremedlem (dvs ikke leder eller varamedlem) skal fungere som sekretær.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
salg eller kjøp av fast eiendom
– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7. 11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet **til** å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

81 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

82 Revisjon

Laget skal ha en statsautorisert eller registrert revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

83 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen'

84 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt skrives etter gjeldende praksis ut til borettslaget. Såfremt skatteseddelen spesifiserer andelen som har fått utskrevet eiendomsskatt, vil Borettslaget viderefakturer andelseier(e) som har fått utskrevet eiendomsskatt iht. skatteseddelens spesifiserte vedlegg. Dersom andelseier mener boligverdien er feil, må andelseier selv klage til skatteetaten. Om man mener eiendomsskatten som er skrevet ut på eiendommen er feil, og feilen ikke gjelder boligverdien til den enkelte andelseier, kan styret i borettslaget klage til kommunen.

Gjensidige Forsikring ASA
Postboks 700 Sentrum
0106 Oslo
Foretaksnr: NO-995 568 217

gjensidige.no

Borettslaget Herman Fossgt 10
v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 Oslo

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Vår dato:
		56908129,27	28.10.2024

Utett bygning

Vi har forstått at vannskaden skyldes utett bygning.

Ifølge forsikringsbeviset ditt dekker forsikringen alle plutselige og uforutsette skader på bygning, unntatt skadene som nevnes under "Dekkes ikke".

Forsikringen dekker vannskade som følge av vanninntrenging fra utsiden av bygningen gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år.

Vi dekker ikke utbedring av selve årsaken når skaden skyldes utett bygning. Med utett bygning mener vi skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner.

I skaderapporten står det imidlertid at følgeskaden ikke overstiger avtalt egenandel. Følgeskadene vil derfor heller ikke være omfattet av forsikringen.

Dersom skaden forverres eller inntreffer igjen på et senere tidspunkt og årsaken ikke er utbedret, kan erstatningen vurderes annerledes da dette ikke lenger er å anse som plutselig og uforutsett.

Hvordan kontakter du oss?
Saken lukkes nå hos oss. På Din Side/Din Bedrift kan dere kontakte skadebehandler dersom dere har spørsmål.

Vennlig hilsen

Gjensidige Forsikring ASA

Hanna Elise Lunde

Hanna Elise Lunde

Vedlegg: Skaderapport

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Joacim Bakken
92233380
Entreprenør Welin & Haneborg AS

Side: 1 (8)
Skadenummer: 56908129,27
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 23.10.2024

Skaderapport

Informasjon om skaden		
Skadenummer	56908129,27	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Gjensidige .	
Kunde / Forsikringstaker	Borettslaget Herman Fossgt 10 v/ Sebra Forvaltning AS 0661 Oslo	
Forsikringstype	Pluss, Vann	
Forsikringsform	Boligblokk: Fullverdi, 16.754.957	
Egenandel	12000 - A	
Skadestedets adresse	Herman Foss' gate 10 B 0171 Oslo	
GNR/BNR	219/113	
Kommune	0301 Oslo	
Kontaktperson	Klara Svedal Nilssen (Kontaktperson) tlf. 99110897 klarasvedal@gmail.com Borettslaget Herman Fossgt 10 (Kunde) post@sebraforvaltning.no	
Skadedato	24.09.2024	
Besiktigelsesdato	23.10.2024	

Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Klara Svedal Nilssen	Eier av seksjon	99110897	klarasvedal@gmail.com
Joacim Bakken	Inspektør	92233380	joacim@ewh.no

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m²**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighet	53	1898	Overflate oppussing.

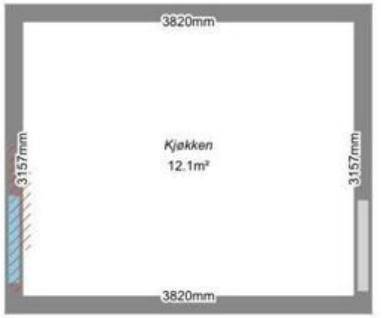
Øvrig informasjon om objektet

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Joacim Bakken
92233380
Entreprenør Welin & Haneborg AS

Planskisse

Etasje 2



Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Kjøkken			2770	12,1	Heltre furu	Gips og hunonitplater		
	Struktur							

Årsak til skade

Type skade

☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon
H. Vanninntr. utenfra gjennom grunn

Kilde
I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak
E. Slitasje og elde (normalt > 30 år)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lekkasjen er fra taket vannet har så rent ned på krone og lang veggen ned lags vindu over tid. dette stammer nok fra en kald vinter med frost spreng. Taket er fra når loft ble etablert 2000 ifølge styreleder. Følgeskader under EA.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Joacim Bakken
92233380
Entreprenør Welin & Haneborg AS

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Lekkasjen er fra taket vannet har så rent ned på krone og lang veggen ned lags vindu over tid. dette stammer nok fra en kald vinter med frost spreng.

Tidligere eller utviklet skade: ☐*Ja*☒*Nei*

Mulig regress?

Ja
Taket er fra når loft ble etablert 2000 ifølge styreleder. Følgeskader under EA.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Taket bør kontrolleres på anvist sted, og fasadevegg trender represjon. Vinduer er av eldre dato og bør skiftes for unngå konens.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Får utslag på vegg under vindu som skaper lukten i skapet.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser:

Igangsatt arbeid

Kunde har hatt inne Anticimex.

Beboelighet
Beboelighet: Ja ***Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:*** NOK **Annen info/alternativ løsning for beboelse:**

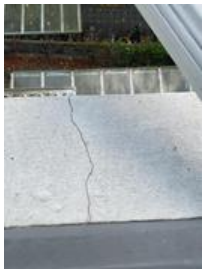
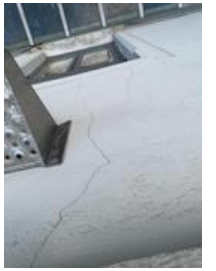
Beskrivelse av avtale med kunde
Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Har pratet med styreleder om hva som bør utføres og at følge skader pr. i dag ikke overstiger EA.

Oppsummering
Ingen andre opplysninger en det som nevnt

Bilder av stedet	
	anbefaler at kunde for revet kasse og åpnet plate på vegg under vinduet. Da vil lukt i skapet avta.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Joacim Bakken
92233380
Entreprenør Welin & Haneborg AS

	Riss på vannbrettet på vinduet. vannbrettet er av puss.
	Risset fortsetter under vannbrettet og ned mot vinduet i 1 etg.
	Får utslag på fukt under vinduet på kjøkken i 2 etg. lokten kunde kjenner på er skapet til høyere.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Joacim Bakken
92233380
Entreprenør Welin & Haneborg AS

	risset starter i gesims/krone og føller nedover. Det er på dette grunnelaget at årsak er at det er utett tak her. mulig det er går at å se på årsak ved bruk av brannstige.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Joacim Bakken
92233380
joacim@ewh.no
Entreprenør Welin & Haneborg AS

Oslo

Dato: 27. desember 2024

Tiltaksliste for lukking av avvik – Hermann Foss Gate 10

Juridisk eier	Borettslaget Hermann Foss gate 10
Organisasjonsnummer	980368246
Kontaktperson	Styreleder Tore Laugerud
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 22. april 2022 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Bygårdsservice AS utførte den 28. august 2022. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere brannteknisk tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	Ja	Borettslaget har innhentet en brannteknisk vurdering utarbeidet av Bygårdsservice AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Noe skade i puss i bod areal må utbedres med godkjent brannteknisk løsning.	Ja	21.01.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
2	Brannsikringstiltak må utføres i gjennomføringer fra bod areal.	Ja	21.01.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
3	Varmeovn i bod areal, våningshus må kontrollers / byttes	Ja	15.01.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
4	Brannsentralen / brannalarmanlegget må oppgraderes.	Ja	15.01.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
5	Inngangsdørene (2-5 etasje) fra hovedtrapperom til leiligheter må oppgraderes. Erfaring tilsier at glasset kan gipses på innsiden og dørene males med brannmaling og det monteres tettelist i dør/dørkarm. Det forutsettes da at døren til bitrappeløpet blir byttet ut til riktig brannmotstand. Det må vurderes særskilt hvilken løsning en skal utføre.	Ja	20.10.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
6	Inngangsdørene første etasje må oppgraderes. Begge dørene må byttes til EI30.	Ja	20.10.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
7	Boddør bi-trapperom må oppgraderes til EI2 30 Sa.	Ja	11.03.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
8	Alle dører fra bi-trapperom må kontrolleres/oppgraderes Gamle dører må byttes til EI2 30 Sa. Dører som er byttet må kontrolleres om de opprettholder krav på EI30	Ja	11.03.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.

9	Alle dører til boder i trappegang bygård må vurderes om skal brukes. Dørene må oppgraderes dersom de skal brukes, dvs. byttes til EI2 30 Sa. Bodene må også oppgraderes til egne brannceller.	Ja	20.10.24/ 06.12.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
10	Boder i trappegang våningshus må oppgraderes.	Ja	20.10.24/ 06.12.24	Tiltak gjennomført og dokumentert.
11	Brannstigene må vurderes fjernet eller blendes da alle leiligheter har tilgang til to trapperom.	Nei		Eier opplyser i tilbakemelding av 20. oktober 2024 at de ikke har besluttet hvilken løsning de skal velge, og at gjennomføring av tiltaket er utsatt til andre kvartal 2025.
12	Vinduer i bitrapperom må oppgraderes.	Ja	20.10.24	Tiltak gjennomført og dokumentert, jf. bekreftelse datert 27. juni 2024 fra Oslo Brannsikring AS.
13	Ledelys må installeres i felles arealer.	Nei		Eier opplyser i tilbakemelding av 20. oktober 2024 at tiltaket er utsatt til andre kvartal 2025.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
14	Lagring av barnevogner eller annen i trapperom må fjernes.	Ja	15.11.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
15	Det må inngås avtale for kontroll av slokkeapparater i felles arealer.	Ja	15.11.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
16	Alle leiligheter må ha tilgang til egne slokke apparater.	Ja	15.11.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
17	Propan beholder i kjeller må fjernes.	Ja	15.11.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.
18	Det må utarbeides O-plan for brannalarmanlegget.	Nei		Forventes utbedret innen første kvartal 2025.
19	Det er ikke fremlagt fullstendige plan og/eller branntegninger for bygget. Iht FOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumenterer og kjenne plasseringen av brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse. Det anbefales at det utarbeides digitale plan og branntegninger for bygget.	Nei		Forventes utbedret innen første kvartal 2025.
20	Borettslaget må dokumentere internkontrollen skriftlig.	Ja	15.11.22	Tiltak gjennomført og dokumentert.



Vedlikeholdsplan
Borettslaget Herman Fossgt. 10

Utført av

Soon Takst AS v/Magnus Karlstad

Son 16.02.2022

Formålet med rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og -anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring, omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Vurderingene er basert på registrereringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarderer fra bygningen ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrerert, er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnader for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK
Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy	- Tiltaket anbefalses utført
Middels	- Tiltak bør utføres
Lav	- Tiltaket kan utsettes
Ingen tiltak	- Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Serviceavvtaler

Sameiet har ved behov benyttet seg av entreprenører for å sikre driften av elektrisk anlegg, rørteknisk anlegg, avfallshåndtering og ventilasjonsanlegg. Det er opplyst om at sameiet har en løpende avtale om service og kontroll på brannvarslingsanlegget.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

2015: Rehabilitert pipeløp
2013: Delvis renovering trappeløp
2011: Skiftet taktekking på bygg i bakgården
2010: Montert nye balkonger fasade bakgård
2010: Lokale utbedringer fasade mot HF gate
2001/2002: Bygget ut loft med 2 leiligheter
2001/2002: Skiftet tak på deler av hovedtak

Tiltak med prioritet

Tiltak med høy prioritet
Vinduer og dører
- eldre trevinduer bør skiftes ut
- leilighetsdører uten brannklassifisering bør skiftes ut

Fasader
- fasadevask med stedvise utbedringer av skader på fasaden

Piper
- etablere beslag på pipeløp til bygg nr. 2

Internkontroll

Sum høy prioritet	74 700
Sum middels prioritet	2 442 600
Sum lav prioritet	77 500
Totalt	**2 594 800**

Konklusjon

Byggene er oppført i 1889 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under "Tidligere utført vedlikehold" og under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Son 16.02.2022 — Dato

Magnus Karlstad — Takstmann

Oppdrag / Mandat

Soon Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Borettslaget Herman Foss gate 10 A-B via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Herman Foss gate 10 A - B , 0301 Oslo som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer av innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Rekvirent:	Borettslaget Herman Foss gate 10A/B v/ styreleder
Befaringsdato:	13.01.2022
Takstmann:	Soon Takst AS v/Magnus Karlstad
Tilstede:	Harald Skoglund, Ole Kristoffer Ellingsen, Tore Laugerud og Magnus Karlstad
Dokumenter:	Epost, bilder, rapport pipeinspeksjon og kvitteringer

Eiendomsdata	
Adresse:	Herman Fossgt. 10 - 0171 Oslo
Registerbetegnelse	0301-219/113
Boligselskap:	Styreleder Tore Laugerud
Byggeår:	1889

Arealer	Bruksareal BRA m2	
Borretslag	1550	15 seksjoner over 6 etasjer
Sum andre bygninger	0	
Totalt	1550	Arealer er ca arealer og målt på karttjeneste

HMS og Internkontroll			
Informasjon om internkontroll:	Ja	**Tiltak:**	JA
HMS:	JA	**Tiltak:**	JA

Oppvarming	
Oppvarmingskilde:	Elektrisk og ildsted

Vurdering av utvidet kontroll teknisk anlegg	Behov for utvidet kontroll?	Estimert kostnad utvidet kontroll
EL /sikringsskap	Nei	-
Ventilasjon	Nei	-
Vann og avløp	Nei	-
Brannteknisk /sprinkelanlegg	Nei	-
Totalt		**-**

Kort om Borettslaget Herman Fossgt. 10

Borettslaget Herman Foss gate 10 ligger i bydel St. Hanshaugen sentralt i Oslo kommune. Borettslaget består av 2 bygninger, bestående av en bygård på 6 etasjer og en tilleggsbygning i bakgården på 2 etasjer. Det er totalt 15 seksjoner, i tillegg til fellesområder som inngangspartier,

Fysisk befaring

Det er gjennomført visuell befaring av bygget uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Observasjoner er gjort fra bakkenivå

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen.
Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal
- o Bygning, generelt
- o Grunn og fundamenter
- o Bæresystemer
- o Yttervegger
- o Dekker
- o Yttertak
- o Fast inventar
- o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal
- o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal
- o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

Økonomiske beregninger

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.
I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Vedlikeholdsplan og økonomivurdering/plan

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:
Rød – 0-1 år
Gul – 2-5 år
Grønn – 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.
Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Foto fra befaringen



Kilde seeiendom.no

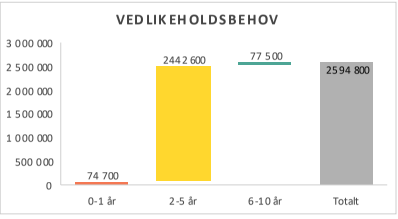


Branntavle tilkoblet brannvarslingssystem

q

Anbefalt vedlikeholdsbehov tid

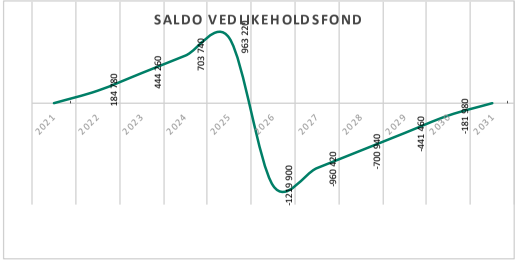
Sum høy prioritet	0-1 år	74 700
Sum middels prioritet	2-5 år	2 442 600
Sum lav prioritet	6-10 år	77 500
Totalt		**2 594 800**



Oppsummering vedlikeholdsbehov bygningsdel

Internkontroll generelt	19 700
Bygning generelt	96 100
Grunn og fundamenter	9 500
Yttervegger	1 619 500
Innvegger	359 000
Dekker	4 500
Yttertak	318 000
Fast Invetar	28 000
Trapper Balkonger mm	87 000
VVS installasjoner	39 000
Elkraft generelt	14 500
Diverse	35 000
Andre bygninger	-
	2 629 800

År	Vedlikeholds behov	Anbefalt avsetning	Saldo
2021			-
2022	- 74 700	259 480	184 780
2023		259 480	444 260
2024		259 480	703 740
2025		259 480	963 220
2026	- 2 442 600	259 480 -	1 219 900
2027		259 480 -	960 420
2028		259 480 -	700 940
2029		259 480 -	441 460
2030		259 480 -	181 980
2031	- 77 500	259 480	-



Intervall på når anbefalt vedlikehold må gjentas*

1 - 5 år	-
6 - 10 år	-
11 - 15 år	29 500
16-20 år	774 000
21--> År	1 771 600

** Levetid på anbefalt utført vedlikehold. Se levetid på konkret tiltak i vedlikeholdsplan.*

Nedre del av trappeløp med malte trinn og repoer, fremstår med stor slitasje.



Terrasseplatting med takoverbygg på fellesområde



Overflater inngangsparti til bakgård med behov for vedlikehold.



Det er tilstrekkelig med brannslukkingsapparater på fellesområder.



Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

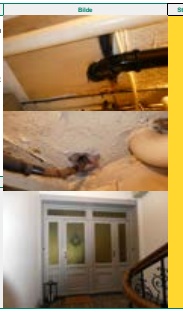
Internkontroll Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
1	HMS	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at styret viderfører rutinen med gjennomføring av HMS - kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukkingsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har gode rutiner for gjennomføring av internkontroll.				1 år	900
2	Lagring i fellesområder	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet viderefører rutinen med jevnlig informasjon til eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.				1 år	1 200
3	"Rett bruk av boligen"	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet innfører en rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukkingsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegg.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Boligselskapet har ikke en fullgod rutine for å informere beboere om "rett bruk av bolig"				1 år	1 500
4	Brannslukningsutstyr	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden.Det er opplyst at boligselskapet har serviceavtale som innebærer årlig kontroll av slukkerutstyr samt røykvarslere. Det anbefales at man også i fremtiden har slik avtale med årlig frekvens. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll og vedlikehold av brannslokningsutstyr/røykvarslere og nødvendig vedlikehold/utskifting.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Boligselskapet har fungerende kontroll av brannslukningsapparater/røykvarslere. Det utføres årlig kontroll av sertifisert firma.				1 år	15 000
5	Ettermontasje	Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.	Det anbefales at fungerende rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesarealer videreføres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad teknisk etat/PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.			NA	Ikke aktuelt
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer.				1 år	1 100

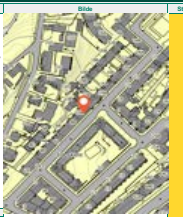
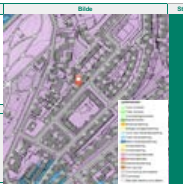
Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

Bygning Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
7	Brann	Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging".(FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.	Vi anbefaler brannsikringstiltak for å bedre brannsikkerheten i bygget. Det avsettes rundsum til oppgraderinger som opparbeidelse av brannskiller i kjellere/boder, branntetting, sikring av trapperom, o.l. Utskiftling av branndører/brannvinduer, installasjon av brannvarslingsanlegg/nødlys, m.f. er kommentert i den enkelte bygningsdel.			124	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Bygningsmassen har branntekniske utfordringer og brannsikkerheten er etter vår vurdering for lav. Dette gjelder spesielt mangelfull oppdeling av brannceller. Eksempelvis er det uklassifiserte dører mellom trapperom og kjellere, uklassifiserte leilighetsdører og manglende branntetting i mellom kjeller og leiligheter. De aktuelle bygningene er definert som eldre bygninger jf. forskriften. Anbefalte tiltak er vurdert å ligge innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.				2-5 år	95 000

Grunn og fundamenter

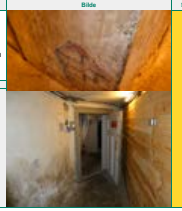
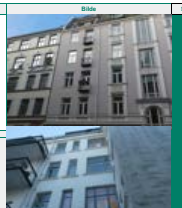
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
8	212 Byggegrop - Radon	Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelder fra 1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §13-5 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grenseniver	Det anbefales at styret lager et infoskriv der man orienterer om gjeldende regelverk for radon. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Det er viktig at det orienteres om at radonmåling er lovpålagt ved utleie/bruksoverlating. Tiltaket reflekterer kostnaden for etablering av infoskriv samt distribusjon til eierne.			-	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet. Jf. aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.				2-5 år	1 100
9	216 Direkte fundamentering	Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokk med fundamentering av naturstensblokker på antatt komprimerte masser. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no består grunnen i området av forvitringsmateriale, løsmasser dannet på stedet med overgang til fast fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.			124	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setninger, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon, dog er det registrert mindre riss i gulv på grunn.				-	-

Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

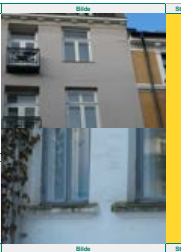
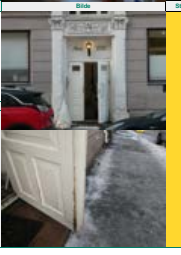
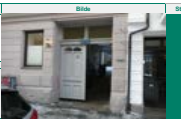
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
10	217 Drenering og overvann	Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. Det er opplyst at drenering, herunder fuktsikring av grunnmur, ble fornyet i 2001 da bakgården ble oppgradert.	Det anbefales løpende rengjøring av overvannsluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bar man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll. Ut fra registrerte symptomer har eksisterende fuktsikring og drenssystem begrenset gjenværende brukstid, foretas det i neste 5-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bar man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.		U	21	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Befarte kjellere fremsto som fuktige og det ble registrert sterke symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Forholdet er utbredt og gjelder for hele bygningsmassen. Stedvis ble det observert fuktige områder på gulv samt store saltutslag/malingsavflassing på yttervegger og delevegger. Det er benyttet ett kapillærbrytende sjikt på utsiden av grunnmuren og drensrør er opplyst til å være tilkoblet overvannskummer som leder vannet i tette rør ut til offentlig overvannsnett. Overvannskummer i bakgården renses årlig under dugnaden i sameiet. Takvann føres i nedløpsrør med utkast til terreng og fortau.	20 / 40 / 60			2-5 år	9 500

Yttervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
11	231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av gråstein og tegl	Her vurderes yttervegger og bærende vegger i kjeller/underetasjer. Ytterveggene er oppført som en kombinasjon av mur gråsteinsmur og tegl/steinsvegg. Innvendige vegger bæreveger er oppført i tegl. Utvendig er veggene pusset og malt. Ingen kjente påkostninger.	Det anbefales at veggene holdes under særlig oppsyn, eventuell utvikling av fuktproblemer og økt skadeomfang bør følges opp umiddelbart. Det avsettes ett årlig beløp som gjelder kontroll av kjellervegger og forløpende registrering som en del av internkontrollen.		U	124	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Veggene fremstår med stor aldersslitasje og det er tydelige tegn til fuktopptrekk i tegl/steinsvegger, dette har dermot ikke ført til svekket styrke eller stabilitet.				2-5 år	1 500
12	231 Bærende yttervegger - Yttervegger av tegl	Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggets "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Utvendig kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Bygget er konstruert med yttervegger av tegl (hullmur/massivmur) som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Innvendig er veggene utført med rupanel og påmontert gips/tapet. Ingen større påkostninger registrert siden byggeår.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.		L	124	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Dagens krav til tetthet og isolasjonsevne er strengere enn på oppføringstidspunktet og veggene tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og er således utidsmessig.	20 / 40 / 60			6-10 år	-

Vedlikeholdsplan med økonomi

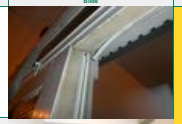
Huseierne

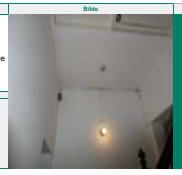
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
13	231 Bærende yttervegger - Utvendig kledning	Her beskrives og vurderes deler av fasadene som er utført med tegl. Teglmurene er murt som klassisk masivmur/hullmur som var typisk konstruksjon på oppføringstidspunktet. Dette betyr at i tillegg til å være utvendig kledning fungerer muren som bærende veggkonstruksjon. Ingen kjente påkostninger.	Det anbefales på fasade i bakgården fasadevask. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. På fasade mot Herman Foss gate vil vi anbefale stedvise/lokale utbedringer av riss og evt. løs murpuss, det er opplyst at sameiet har søkt om etablering av nye balkonger på denne fasaden så utbedringen vil være naturlig å utføre samtidig som dette arbeidet. Det avsettes en rundsum for lokale utbedringer av murpuss og fasadevask.		U	124	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Fasadene med tegl fremsto i generelt god stand men med stedvis tegn til fuktskader og frostsprengning i murpuss. Dette gjelder spesielt på fasade ut mot Herman Foss gate ved takrenne og beslag til tilstøtende bygård. Fasader i bakgården er stedvis utsatt for begroing.	20 / 40 / 60			2-5 år	421 000
14	234 Utv. dører/vinduer/porter - Vinduer / balkongdører	Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke, innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med to-lags glass. Vinduer og balkongdører i loftsleiligihetene er ifra utbyggingen av loftet i 2001 og balkongdører mot bakgården er montert i 2009/2010. Det er hovedsak vinduer av eldre dato, uten spalteventil.	Vinduene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av de eldste vinduene og balkongdørene. Det er lagt til grunn ca. 60 vinduer og 6 balkongdører. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, telting og komplettering. Det anbefales å benytte vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i bruksfasen. Estimatet baserer seg på anbefalte vinduer.		U	10-20-50	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Det er stedvis registrert malingsavflassing og sprekkdannelser utvendig på vinduskarmene. Det er ikke spalteventil i mange av vinduene, noe som er anbefalt for at ventilasjon av boligene skal fungere som tiltenkt. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov og utskiftning bør vurderes. En utskiftning vil gi økt komfort samt besparelser på fyringsutgiftene i boligselskapet.	20 / 40 / 60			2-5 år	1 100 000
15	234 Utv. Dører/vinduer/porter - Ytterdører	Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier av tre med utadslående dør, sidefelt og glassfelter. Glassene er har klart glass. Det er montert automatisk dørlukker/åpner på flere av dørene.	Det anbefales utskiftning av inngangsdør ved hovedinngang, døren skiftes ut med tilsvarende produkt av tilsvarende utseende som tilfredsstiller dagens standard. Ved øvrige inngangsdører til bygg nr 2 og kjeller anbefaler vi at det avsettes årlige beløp til løpende vedlikehold og service. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse og dørpumpe.		U	40	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Dørene fremsto med stor bruks- og aldersslitasje. Det er registrert slagskader og slitasje på flere av dørene. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende telting og komplettering. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og de registrerte forhold. Normal i intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.	20 / 40 / 60			2-5 år	72 000
16	234 Utv. Dører/vinduer/porter - Port til bakgård	Her beskrives og vurderes port til bakgård. Porten er utført som en sidehengslet treport med stålbeslag/hengsler.	Vi anbefaler overflatebehandling av treport med ny maling og justering av hengsler for å sikre at porten er i kontinuerlig i drift.		L	-	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Portene fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.	10 / 20 / 30			6-10 år	10 500
	234 Utv. Dører/vinduer/porter - Porter til bodareal	Her beskrives og vurderes port til bodarealer i bygning nr 2. Portene er utført som sidehengslet treport med malt overflate.	Vi anbefaler overflatebehandling av treport med ny maling og justering av hengsler for å sikre at porten er i kontinuerlig i drift.		L	124	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Portene fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porter, automatikk eller mekanismer.	10 / 20 / 30			6-10 år	14 500

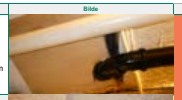
Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

Innervegger

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
17	244 Vinduer, dører, foldevegger - Leilighetsdører	Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig. Dørene er plassert i trappenommene og er innadslående. Det er varierende alder og utførelse, leilighetsdører til loftsleilighetene er fra utbyggingen i 2001 har godkjent brannklassifisering mens øvrige leiligheter har eldre dører uten godkjent brannklassifisering. Nyere dører er i malt glatt utførelse mens eldre dører er i malte og profilert utførelse. Det er et flertall av boligene som har opprinnelig leilighetsdør.	Det anbefales at opprinnelige leilighetsdører skiftes ut. Tiltaket er vurdert boligselskapets ansvar. Det benyttes lyd- og brannklassifisert dør. Utskifting bør ses i sammenheng med utskifting av dører på fellesområder. Estimatet baserer seg på utskifting av 8 dører. Ekskl. antall telles/beregnes ved videre prosjektering.	 	M	20-100	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Leilighetsdørene fremsto med normal bruks- og aldersslitasje jmf. alder. Det er ved de eldste dørene observert løse pakningslister og skjevheter som vil føre til trekk og potensielt problemer med mekanisme og lukking av dørene. De eldste leilighetsdørene er over sin forventede brukstid og tilfredstiller ikke dagens krav til lyd - og brannmotstand. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år. Utskiftede dører fremsto i god stand.	20 / 40 / 60			2-5 år	280 000

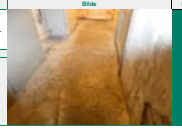
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
19	246 Kledning og overflate - Innvendige overflater	Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Det er i alt 2 trappeområningangspartier. I tillegg kommer fellesområder i kjeller. Veggene er primært i glattsparklet utførelse på underlag av puss. Det er opplyst at trappeommene ble renovert for ca. 6-7 år siden.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt forutlen løpende vedlikehold i form av flekkmaling. Det estimeres årlig beløp for flekkmaling av vegger. Tiltaket gjelder også flekking av himling og undersiden av innvendige trapper.		L	7	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Veggene og himling fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert stedvise slagskader og bruksmerker men ikke utover normalt. Normal intervall for overflatebehandlingav innvendige overflater er 10-20 år.	8 / 12 / 16			6-10 år	24 000

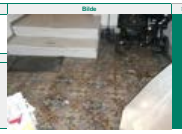
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
21	248 Utstyr og komplettering - Brannsikring	Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger.Brannbeskyttelsen skal forhindre brann- og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.	Det anbefales at det foretas gjennomgang av gjennomføringer i kjellere og at branntettingen kompletteres ved behov. Tiltaket bør utføres av entreprenør med tilstrekkelig kunnskap i brannfaget. Branntettingen utføres med med egnet produkt og metode. Det avsettes rundsum til tiltaket.	 	H	-	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Det ble på befaringen registrert manglende branntetting ved gjennomføringer.				1 år	55 000

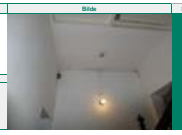
Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

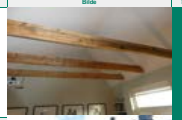
Dekker

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
22	252 Gulv på grunn - Kjellerguv	Her beskrives og vurderes gulvene i underetasjerk/kjellere. Gulvene er utført med gulv på grunn/plate på mark av armert betong. Ingen kjente påkostninger.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.		L	124	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Gulvene i kjeller er av støvbundet betong og fremstår i generelt god stand ut fra det som bør forventes jf. alder. Dagens krav er vesentlig strengere hva gjelder plan- og retningstolleranse, isolasjonevne og radonsikring.	40 / 60 / 80			-	-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
23	253 Gulvoverflate - Gulvoverflater fellesområder	Her beskrives og vurderes gulvoverflatene på fellesområdene. Gulvene i inngangsparti og på repoer er belagt med fliser i mønstret utførelse, ukjent monteringsår.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt, foruten rens og impregnering. Arbeidet utføres på dugnad og estimert beløp gjelder forbruksmateriell.		L	-	11 - 15 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Gulvene er i generelt god stand med normal alders-/bruksslitasje	40 / 60 / 80			2 år	4 500

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
24	256 Faste himlinger og overflatebehandling-Himlinger	Her beskrives og vurderes himlingene på fellesområder som trapperom og inngangspartier. De aktuelle himlingene er av malt puss og platekledning med listefri overgang mot vegg. Himlingene er antatt overflatebehandlet i 2014.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten flekkmaling ved behov. Tiltaket er inkludert i pkt. flekkmaling av vegger.		L	7	16-20 år
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Himlingene fremsto i generelt god stand ut fra det som forventes jf. alder.	40 / 60 / 80			6-10 år	-

Yttertak

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
25	261 Primærkonstruksjon - Yttertak	Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtakene. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Hovedbygning har hovedtak med saltakkonstruksjon av tre, mens bygning nr 2 har valmkonstruksjon i treverk. Det er benyttet sperrekonstruksjon lagt på yttervegg og mønedrager. Isolert overgurt, trolig 150-200 mm. Lufting er antatt ivaretatt med luftesjikt under tekking. Bærende taktro i form av rupanel.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	 	L	124	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer. Det er opplyst at det forekommer noe isdannelser ved takutstikk men at dette fjernes ved behov og varsles om langs fortau.	30 / 40 / 50			-	-

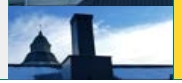
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
26	261 Primærkonstruksjon - Tekking	Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Taket er tekket med komugerte takplater og med antatt underlagspapp på taktro av rupanel. Tekkingen er komplettert med topp/beslag og parapetbeslag. Taktekkingen på hovedbygning ble omtekket i forbindelse med utbyggingen av loftsleilighetene i 2001/2002, det ble imidlertid ikke skiftet tekking på takflaten ut mot Herman Foss gate hvor det fortsatt er eldre falsede stålplater med takoverbygg til balkonger i stål. Taktekking på bygg nr. 2 er opplyst til å være skiftet i 2011	Det anbefales omtekking av takflater ut mot Herman Foss gate, tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger som vel som tekking og ny underlagspapp. Arbeidet bør planlegges utført samtidig med rehabilitering av fasade og utbygging av balkonger for å begrense kostnader med stillasleie etc.	 	M	20	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens			Utføres innen	Reparasjonskost
		Utskiftede tak fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og værslitasje. Det er ikke meldt om eller registrert tegn på lekkasjer, tekkingen synes å være tilfredsstillende. Eldre takflater ut mot Herman Foss gate fremsto med stor alders- og værslitasje, det er ikke meldt om eller registert symptomer på lekkasjer. Tekkingen er vurdert til å ha begrenset gjenværende brukstid.	30 / 40 / 50			2-5 år	310 000

Vedlikeholdsplan med økonomi

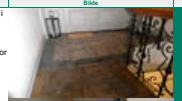
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
27	**261 Primærkonstruksjon - Takterrasser**	Her vurderes takterrasser som utgjør tak på underliggende bruksareal. Det er i bygningsmassen 2 takterrasser som tilhører hver leilighet i loftsetasjen. Terrassene er utført med flislagt dekke og antatt underliggende membran av PVC folie. Det er fall til takrenne som leder vannet ut via nedløpsrør på fasaden. Det er montert varmekabel i takrenne og nedløp. Vegger på terrassen er kledd med liggende malt trekledning uten luftesjikt og rekkverk er utført i stål og glass. Det er opplyst om at membran og tekking på den befarte takterrassen ble skiftet i 2021.	For å hindre vannopphopning og utvidet risiko for lekkasjer anbefales det preventivt vedlikehold i form av jevnlig rengjøring av takrenne/nedløp og tekking. Ved behov foretas det tetteарbeider rundt gjennomføringer eller mot tilstøtende konstruksjoner. Forholdet anses som seksjonseiers vedlikeholdsplikt.	 	L	10	11 - 15 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Takterrasser av den aktuelle typen er å anse som risikokonstruksjon. Typiske skader er råteskader forårsaket av mangelfull lufting, og lekkasjer forårsaket av utett tekking. Det er ikke lyktes å oppdrive snittegninger og faktisk oppbygning er ukjent. Normal intervall for utskifting av tekking på takterrasser er 20-30 år.	15 / 20 / 30			6-10 år	-

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
28	**261 Primærkonstruksjon - Takrenner**	Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rennene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er stedvis avsluttet med utkast direkte til terreng og ført i drensrør til eiendommens overvannsledninger.	Ingen tiltak anbefales foruten periodisk rengjøring og tilsyn. Se spesielt etter frostsprengte nedløpsrør.	 	L	10	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør fremsto i generelt god stand uten registrerte skader. Det kan allikevel forekomme mindre utetthеter i skjøter og sammenføyninger, uten at dette ble oppdaget på befaringstidspunktet.	25 / 30 / 35			6-10 år	8 000

Fast Inventar

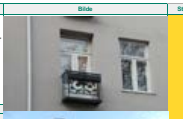
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
29	**271 Murte piper og ildsteder -Piper og ildsteder**	Her vurderes fyringspipene i bygningsmassen. Det er 3 pipeløp i bygningene. Pipene er av tegl som var typisk utførelse på oppføringstidspunktet. Det er opplyst at pipene er rehabilitert med nye røykrør i 2006. Feielukene er plassert i kjeller. Pipene er i bruk og det er flere tilkoblede ildsteder. Over tak er pipene helbeslått med pipebeslag på hovedbygning mens pipe på bygg nr. 2 har sokkelbeslag.	Det anbefales å få montert helbeslått pipebeslag på pipeløp til bygg nr. 2, tilsvarende som på hovedbygning, det bør samtidig gjøres en vurdering av pipens tilstand med tanke på løs murpuss og eventuelle skader på selve teglstenslapet. Videre anbefales det periodisk vedlikehold og rengjøring av feierluker.	 	M	16	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Røykrør er av nyere dato og har teoretisk lang gjenværende brukstid forutsatt periodisk rengjøring/vedlikehold. Det er opplyst at det ikke foreligger fyringsforbud på de aktuelle pipene og dette legges til grunn. Synlig del av pipeløp på bygg nr. 2 fremstår med stor alder og værslitasje, det er observert sprekker og løs puss.	30 / 40 / 50			2-5 år	28 000

Trapper Balkonger mm

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
30	**281 Innvendig trapper - Trapper og repos**	Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. Trapp i hovedinngang er utført som en 180-graders repostrapp i stål og treverk. Repos er flislagt og inntinn/opptrinn i overflatebehandliet treverk. Undersiden av trappen er malt. Smijernsrekkverk med stående spiler og lakkert håndløper i tre. Det er noe ulik overflatebehandling av trappen, nedre av trappene har malt overflate mens det ellers er lakkert treverk. Trapp i bygg nr. 2 er utført i treverk, malt utførelse med belegg i inntrinn.	Det anbefales lokale utbedringer av skader/sår i trappene, videre bør trappene overflatebehandles med egnet produkt og metode som et preventivt vedlikehold og lette rengjøringsarbeidet. Det avsettes en rundsum for tiltaket.	 	L	124	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Befarte trapper fremsto med ulik bruks- og aldersslitasje. Det er registrert stedvise slagskader på trappenoser og partier med høy slitasje på overflater som inntrinn og repoer.	15 / 20 / 30			6-10 år	16 000

Vedlikeholdsplan med økonomi

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
	282 Utvendige trapper - Trapper	Her beskrives og vurderes trapper i terreng som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt. Det er på tomteområdet en vinkeltrapp fra bakgård opp til en uteplass. Trappen er utført i stålkonstruksjon med rekkverk.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt utover periodisk tilsyn og enkelt vedlikehold for å opprettholde en trygg/sikker tilstand. I		L	-	21--> År
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Utvendig trapp utført i stålvanger, trinn med skliisikring i stål og spilerekkverk i stål. Den aktuelle trappen fremsto i generelt god stand.				-	-

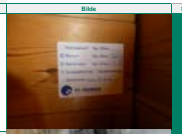
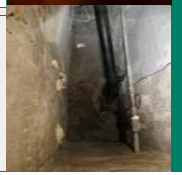
Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
	284 Balkonger og verandaer - Balkonger og terrasser	Her beskrives og vurderes balkonger og terrasser tilknyttet boligene. På fasade mot Herman Foss gate er det utkragede balkonger i prefabrikerte konstruksjoner av stål med smijernsrekkverk. På fasade mot bakgården er det nyere balkonger utført rammer/bærende konstruksjoner av stål montert direkte på fasade. Rekkverkene er primært utført med spilerekkverk i stål.	Med bakgrunn i problemer med lekkasjer og avrenning fra balkongene i bakgården anbefales det å gjøre endringer på dagens løsning. Det bør sørges for at drenshull er tilstrekkelig dimensjonert for mengden vann balkongene blir utsatt for og at avrenning fra balkongene renner fritt uten å føre til ekstra belastning på balkongene forøvrig.	  	M	12	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Terrasser på fasade mot bakgården ble montert i 2010-2012 og består av prefabrikerte elementer i stålkonstruksjon med tremmegulv og avrenning via drenshull i elementet. Det er opplyses om at enkelte har opplevd lekkasjer fra balkongene og at det er problemer med tilstrekkelig avrenning. Dette oppleves trolig verst hos de som har balkong nederst da alt drensvann fra balkongene over renner via hver balkong noe som fører til ekstra belastning på de nedenste balkongene. Drenshullet virker å være underdimensjonert og ved kraftig nedbør vil det være fare for oppsamling av vann på balkongdekkene som igjen kan føre til lekkasjer. Rengjøring av drenshull er også utilgjengelig da man må demontere terrassebord for å komme til. Balkongene fremsto ellers på befaringsdagen med normal alders- og værslitasje. Det er opplyst at sameiet har søkt om etablering av nye balkonger på fasade mot Herman Foss gate.	15 / 20 / 25			2-5 år	71 000

VVS Installasjoner - Luftbehandling

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak	Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetidintervall
31	**360 Luftbehandling - Ventilasjon**	Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Luftskiftet er utelukkende basert på naturkrefter (vind og termisk oppdrift) såkalt naturlig ventilasjon, og det vil være stor variasjon i antall luftvekslinger pr. time gjennom året. Befarte boliger var utført uten tilluftsventil i vindu og avtrekksventil på kjøkken og våtrom. Videre er det antatt terskelfrie dører som sikrer overstrømning av luft mellom de ulike rommene. Kanalnettet er antatt av tegl. Ingen kjente påkostninger	Det anbefales rengjøring av kanalnettet. Utførende entreprenør bør i tillegg registrere ettermontasjer som medfører redusert ventilasjon. Det anbefales ved en evt. vindusutskifting av vinduer har spalteventil for tilluft. Den enkelte eier bør rengjøre fettfilter og veggventiler er 2-4 ganger pr år. Normal intervall for rens av kanaler er rundt 10 år.		M	-	16-20 år
		Vurdering	**Vedlikeholdsfrekvens**			**Utføres innen**	**Reparasjonskost**
		Boligene bør sikres et totalt luftskifte på 0,5 luftvekslinger pr. time. For å oppnå dette må systemet benyttes som prosjektert. Med dette mener vi at ventiler for avtrekk/tilluft må holdes åpne gjennom hele året. Videre må man sørge for at luft kan sirkulere mot avtrekksventilene via overstrømningspalter i dører. Dog opplyses det at boliger i dag bygges med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og ventilasjonen er således utidsmessig.				2-5 år	39 000

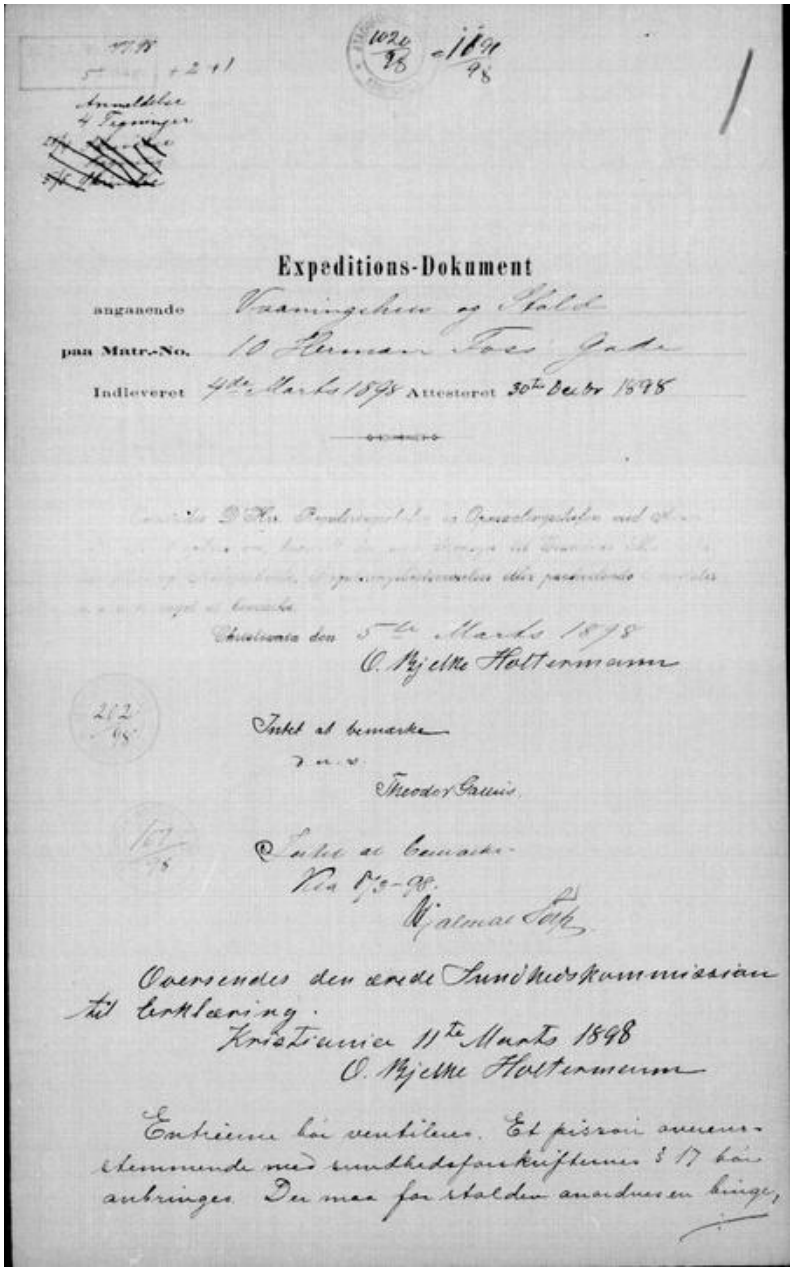
Vedlikeholdsplan med økonomi

Huseierne

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
		Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er utført som støpejernsrør type SA.	Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.					124	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reparasjonskost
32	Bunnledninger for sanitærinstallasjoner - Støpejern	Rørene ligger skjult under kjeller og terreng og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer. Lekkasjer fra skjulte rør er som regel vanskelig å oppdage, når det blir oppdaget er det som regel ofte for sent å unngå oppgraving/ utskifting. Rørene er fra byggeår og er rundt 124 år men det er opplyst om at rørene er rehabilitert med strømpefering innvendig i 2018.	40	60	80			-	-

Elkraft Generelt

Nr. fra vurdering		Konstruksjon/ Materiale	Tiltak			Bilde	Status/Prioritet	Alder	Levetid/Intervall
		Det elektriske anlegget i boligselskapet bærer preg av oppgraderinger og moderniseringer de siste årene. Det er bygget i henhold til "Forskrifter for elektriske anlegg" ved oppføringstidspunktet.	Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er en utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.					-	21--> År
		Vurdering	Vedlikeholdsfrekvens					Utføres innen	Reparasjonskost
33	401 Elektro generelt - Internkontroll	Befarte deler av det elektriske anlegget varierer veldig i art og utførelse. Naturlig nok bærer anleggene preg av forskjellige oppgraderinger utført av forskjellige andelseiere på forskjellig tidspunkt og av forskjellige entreprenører.						2-5 år	14 500



Expeditions-Dokument

anganende Vaaningshus og Stald

paa Matr.-No. 10 Herman Foss' Gade

Indleveret 4de Marts 1898 Attesteret 30te Decbr 1898

Christiania den 5te Marts 1898

O. Bjelke Holtermann

Intet at bemærke

p. m. v.

Theodor Gaunis

Intet at bemærke

Pr. pr. pr.

Hjalmar Falk

Oversendes den ærede Sundhedskommissarie til Erklæring.

Kristiania 11te Marts 1898

O. Bjelke Holtermann

Entrieure bør ventileres. Et pissoir svarende med sundhedsforskrifterne § 17 bør anbringes. Der maa for stalden anordnes en binge,

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AJ BYGGKONSULT AS
Tollbugata 8B
0152 OSLO

Dato: 31.08.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 202002936-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marit Vagstein | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS` GATE 10B	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Karl Svantorp	Adresse:	Hermann Foss' gate 10 B, 0771 OSLO
Søker:	AJ BYGGKONSULT AS	Adresse:	Tollbugata 8B, 0152 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Herman Foss` gate 10 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 24.08.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002936			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/13
Snitt		13.02.2020	1/17
Plantegning 2. etasje	E-1	13.02.2020	1/18
Fasade Nord	E-2	13.02.2020	1/19
Fasade Sør			1/20
Fasade Vest	E-4	13.02.2020	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Anne Marit Vagstein - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Karl Svantorp, Hermann Foss' gate 10 B, 0771 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Tore Laugerud
Herman Foss' gate 10
0171 OSLO

Dato: 27 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509844-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS' GATE 10A	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Tore Laugerud	Adresse:	Herman Foss' gate 10, 0171 OSLO
Søker:	Tore Laugerud	Adresse:	Herman Foss' gate 10, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - HERMAN FOSS' GATE 10A

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om veranda som tilbygg, datert 11.08.2005, mottatt 12.08.2005, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Melding
Meldingen omfatter veranda som tilbygg til 1. etasjes leilighet på baksiden av bakbygning. Verandaen er redusert i dybde og bredde til hhv 1,5 m og 3,6 m, etter anbefaling av etaten i brev av 24.05.2005, med rekkverk i tresjalusi tilsvarende endevegg i sykkelskur like ved.

Byantikaren har i brev av 19.10.2004 frarådet veranda og foreslått trapp ned til terrasse på bakken. I dette tilfellet anser etaten dette som en ugunstig løsning, tatt i betraktning verandaens beliggenhet og plassering på baksiden av en bakbygning, på et område benyttet kun til lagring av parafinfat, og vendt mot en støttemur og 8 m høy fjellskrent.

Gjeldende regulering
Eiendommen er regulert til bolig i S-2255, stadfestet 28.07.1977, med senere endringer 01.10.1987.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Estetiske krav:
Tiltaket ivaretar kravet til estetisk utforming i seg selv og omkringliggende bygningsmiljø.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
Avfallsplan unødvendig da tiltaket anses å generere mindre enn 100 kg avfall.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Line Gunhild Brattøy
For avdelingsenhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Skjema for ferdigmelding (NBR blankett 5167)

Kommunens saksnr. | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 219 | Bnr. 113 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Herman Foss' gt. 10 | Postnr. 0171 | Poststed

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
18 SEPT. 2006
SAKSNR: 200509844-4
DOK: TAB2 | SBH: VL | ANSVRID: 5.31 | MERKN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 14.09.2006

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	☒
Kontrollerklæringer	G	–	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☒
Andre vedlegg	J	–	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: TORE LAUGERUD
Dato: 14/9-06 | Underskrift: Tore Laugerud
Gjentas med blokkbokstaver: TORE LAUGERUD

MOTTATT
18 SEPT. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tore Laugerud
Herman Foss' gt. 10
0171 Oslo

Tlf.: 2246 6178
Mobil: 9970 6119
tore.laugerud@ncg.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, 14. september, 2006

FERDIGMELDING. VERANDA I HERMAN FOSS GT. 10A

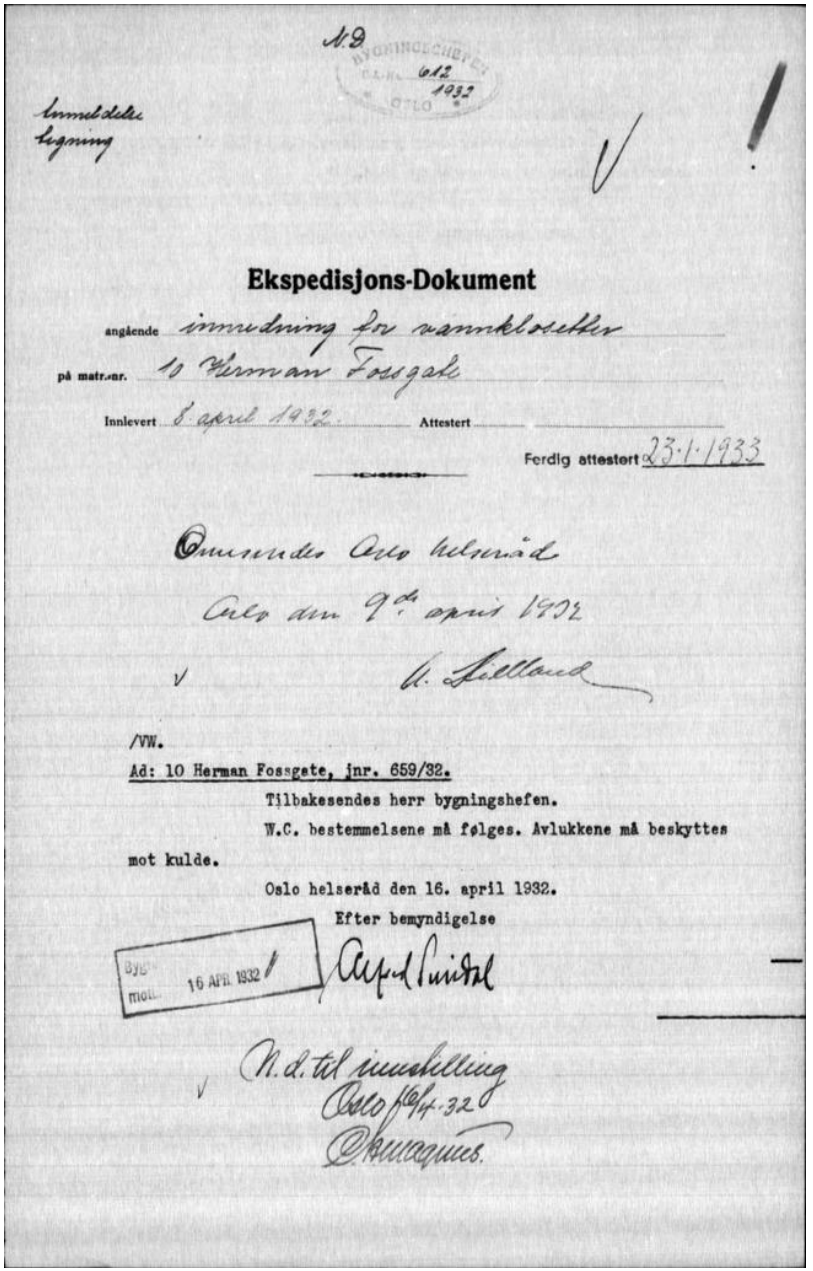
Det vises til Godkjent melding datert 27 September 2005 (Deres ref.: 100509844-2, Vivi Larsen) for gnr. 219 bnr.113.

Arbeidet er nå ferdig i samsvar med melding og vedlagt følger utfylt Ferdigmelding.

Med vennlig hilsen

Tore Laugerud
Herman Foss' gt. 10
0171 Oslo

MOTTATT
18 SEPT. 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



19

BYGNINGSCHEFEN 6/12 1932 OSLO

Innmeldelse
bygning

V !

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.nr. 10 Herman Fossgate

Innlevert 8 april 1932 Attestert

Ferdig attestert 23.1.1933

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 9de april 1932

V A. Selland

/VW.

Ad: 10 Herman Fossgate, jnr. 659/32.

Tilbakesendes herr bygningshefen.

W.C. bestemmelsene må følges. Avlukkene må beskyttes mot kulde.

Oslo helseråd den 16. april 1932.

Efter bemyndigelse

Byg... mott. 16 APR. 1932 Asp...

V N.d. til innstilling

Oslo 16/4-32

O. Skaugnes.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 207210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: **Utbedring balkonger samt nye dør-åpninger til trapperom i 1. etg.**

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Hermann Foss gt. 10,		71/1829

Tiltakshaver

A/S. Kobas,
Herman Foss gt. 10,

OSLO 1.

Ansvarshavende

Murm. Harlov Hjertvik
Kalbakstubben 12,

OSLO 9.

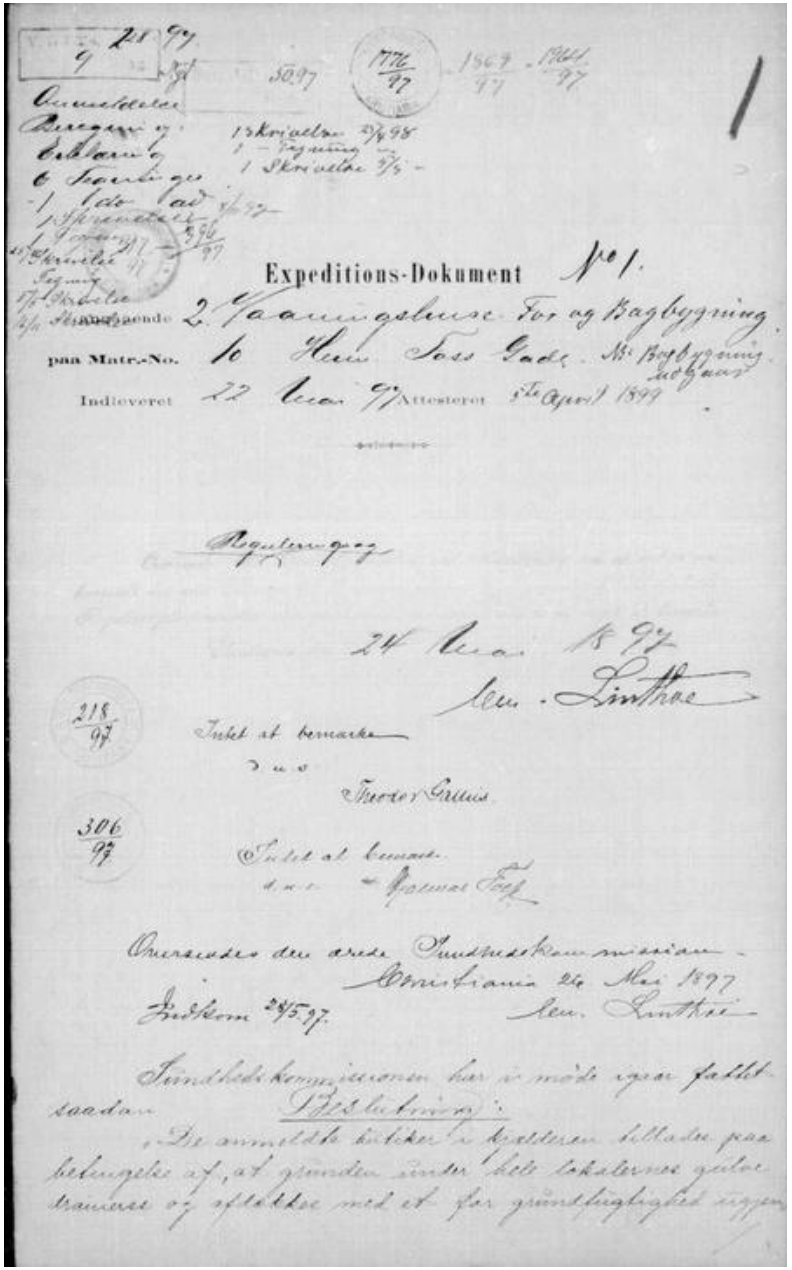
HG/GS

Dato
31. januar 1973

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

H. Gr.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppsetting av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanl.egg, gass og elektrisitet.



Expeditions-Dokument № 1.

2 Paaanmgslinie For og Bagbygning.

paa Matr.-No. 10 Hen Foss Gade. Nr. Bagbygning mod Gaar

Indleveret 22 Mai 97 Attesteret 5te April 1899

Reguleringsg

24 Mai 1897

Hen. Linthoe

218/97 Intet at bemærke

" " "

Thorder Grilus

306/97 Intet at bemærke

" " " Ingwar Eeg

Overrækkes den derde Sundhedskommission.

Christiania 24 Mai 1897

Indkom 24/5 97. Hen. Linthoe

Sundhedskommissionen har i møde igaar fattet saadan Beslutning:

„De anmeldte Arbeider i Bygningen tillades paa Betingelse af, at Grunden under hele Lokalernes Gulve drænes og opfyldes med et for Grundfugtighed tjenl

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PI arkitekter AS
Rosenboerggata 19C
0356 OSLO

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.05.2022
	202118172 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Kopi til:
Christoffer Hoel, Steenstrups gate 5, 0554 OSLO

Adresse:	HERMAN FOSS' GATE 10A	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Christoffer Hoel	Søker:	PI arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Herman Foss' gate 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bryting av brannskille, mottatt 6.5.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202118172			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4 etasje	A20-4	16.11.2021	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Grindaker A/S, v/Ingrid M. Ødegård
Waldemar Thranesgt. 73
0175 OSLO

Dato: 16 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200173-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS' GATE 10	Eiendom:	219/113
Tiltakshaver:	Brl. Herman Foss' gate 10, v/B. Huseby	Adresse:	Herman Foss' gate 10, 0171 OSLO
Søker:	Grindaker A/S, v/Ingrid M. Ødegård	Adresse:	Waldemar Thranesgt. 73, 0175 OSLO
Tiltakstype:	Terrasse	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Inge Motzfeldt Sivilarkitekt MNAL
Sagveien 23 C bygn. III
0459 OSLO
inge@arcasa.no

Dato: 29012010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200607890-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS' GATE 10	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	BL Herman Foss gate 10 v/Geir Haukedal	Adresse:	Herman Foss' gate 10, 0171 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt MNAL Inge Motzfeldt	Adresse:	Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS' GATE 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: BL Herman Foss gate 10 v/G. Haukedal, geir.haukedal@chello.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam AS v/Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

KOPI

Dato: 04 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200300109-13 Saksbeh: Hans Olav Balterud | Arkivkode: 521
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HERMAN FOSS' GATE 10A	Eiendom:	219/113
Tiltakshaver:	Borettslaget Herman Foss gate 10 v/Berit Stokke Ross	Adresse:	Herman Foss gate 10, 0171 OSLO
Søker:	Balkongteam AS v/Fredrik Granberg	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS' GATE 10

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse av hhv 28.08.03 og 23.05.03

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Kopi til: Borettslaget Herman Foss gate 10 v/Berit Stokke Ross, Herman Foss gate 10, 0171, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Trond Henriksen
Rustadgrenda 35
0693 OSLO

05 JUNI 2002
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **19960319-38** Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	**OLE VIGS GATE 6**	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet HERMAN FOSSGT.10 V/ Bård Huseby	Adresse:	HERMAN FOSSGATE 10, 0171 Oslo
Søker:	Røsvik,Nils E. siv.ark.	Adresse:	Riddervoldsgate 9, 0258 OSLO
Tiltakstype:	**Bygård**	Tiltaksart:	**Loftsutbygging og restaurering av badene i hele bygget.**

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er ferdig utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten gjelder arbeidet godkjent i approbasjon av 3.10.96 og i tillegg av 11.3.2002.

Ferdigattesten gis på grunnlag av egenerklæring fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter alle de bygningsmessige arbeider som omfattes av godkjenningene.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arvid Johannessen
Avd. ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200105663 9

G. E. Bentsen & Co AS
Torggata 36
0183 OSLO

Dato: 15 AUG. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200105663-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS' GATE 10	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Lars Nilsson	Adresse:	Hermann Foss gate 10, 0171 OSLO
Søker:	G. E. Bentsen & Co AS	Adresse:	Torggata 36, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tilatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Lars Nilsson, Hermann Foss gt. 10, 0171 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 0003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

19990809023

Bærum Håndverkersenter AS
Blommenholmvn. 5
1336 SANDVIKA

Dato: 30 NOV. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 19990809-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS GATE 10	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Arne Bogen	Adresse:	Fredriks Gladsgate 8A, 0482 OSLO
Søker:	Arkiforum Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 2313 Solli, 0201 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
Avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Arne Bogen, Fredrik Glads gt. 8 A, 0482 Oslo.

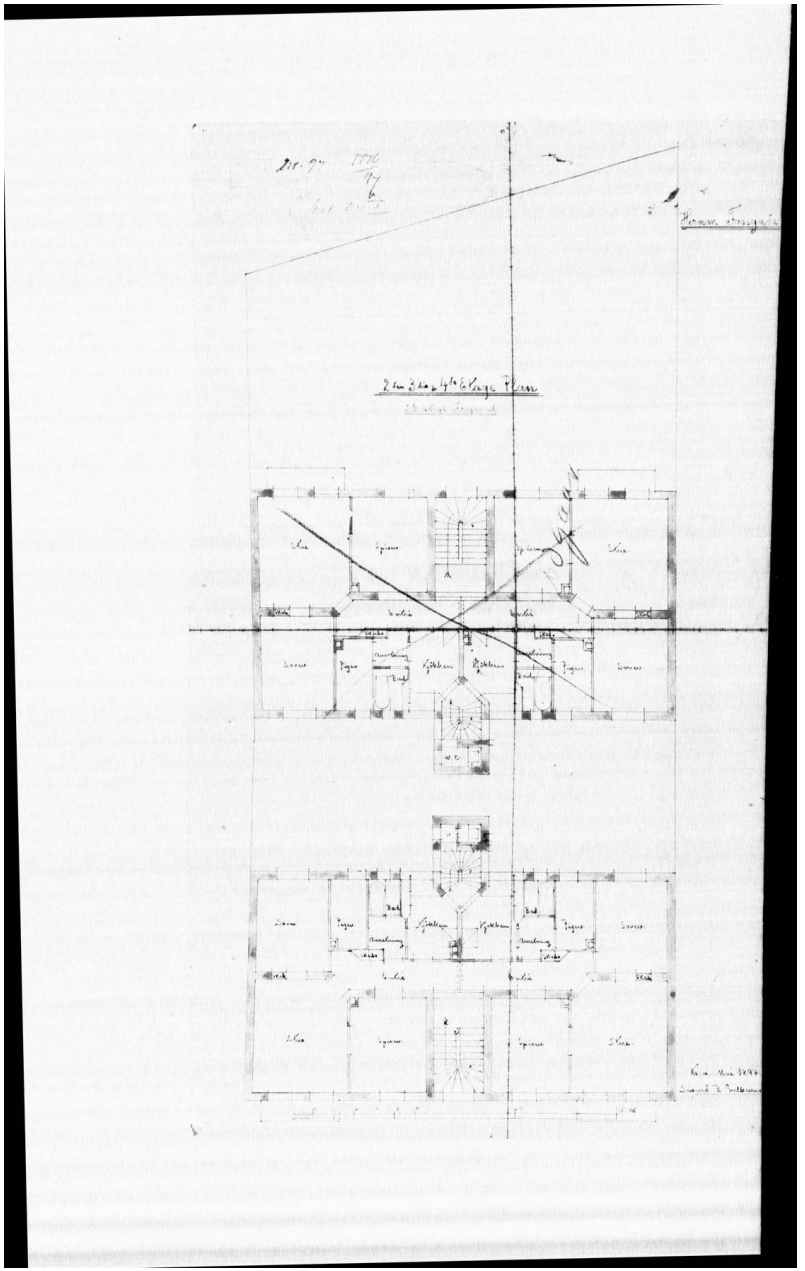
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

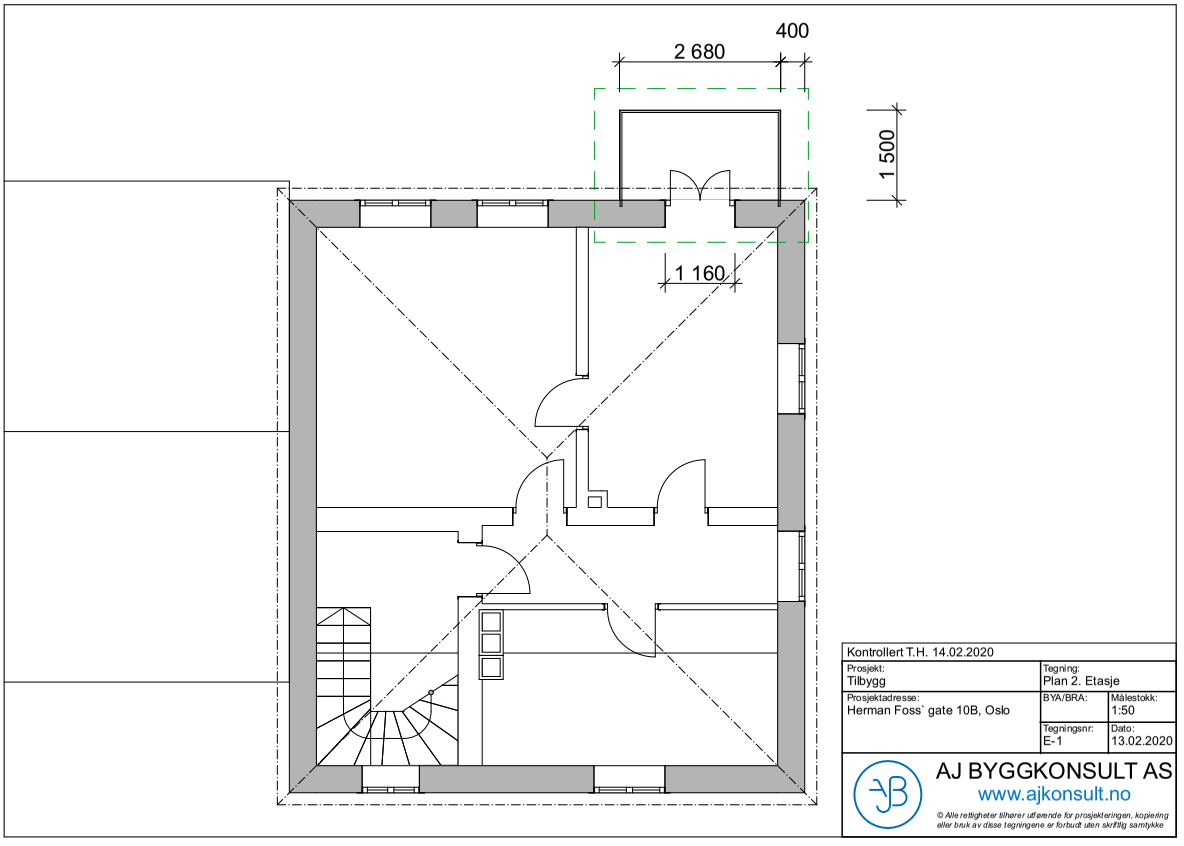
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



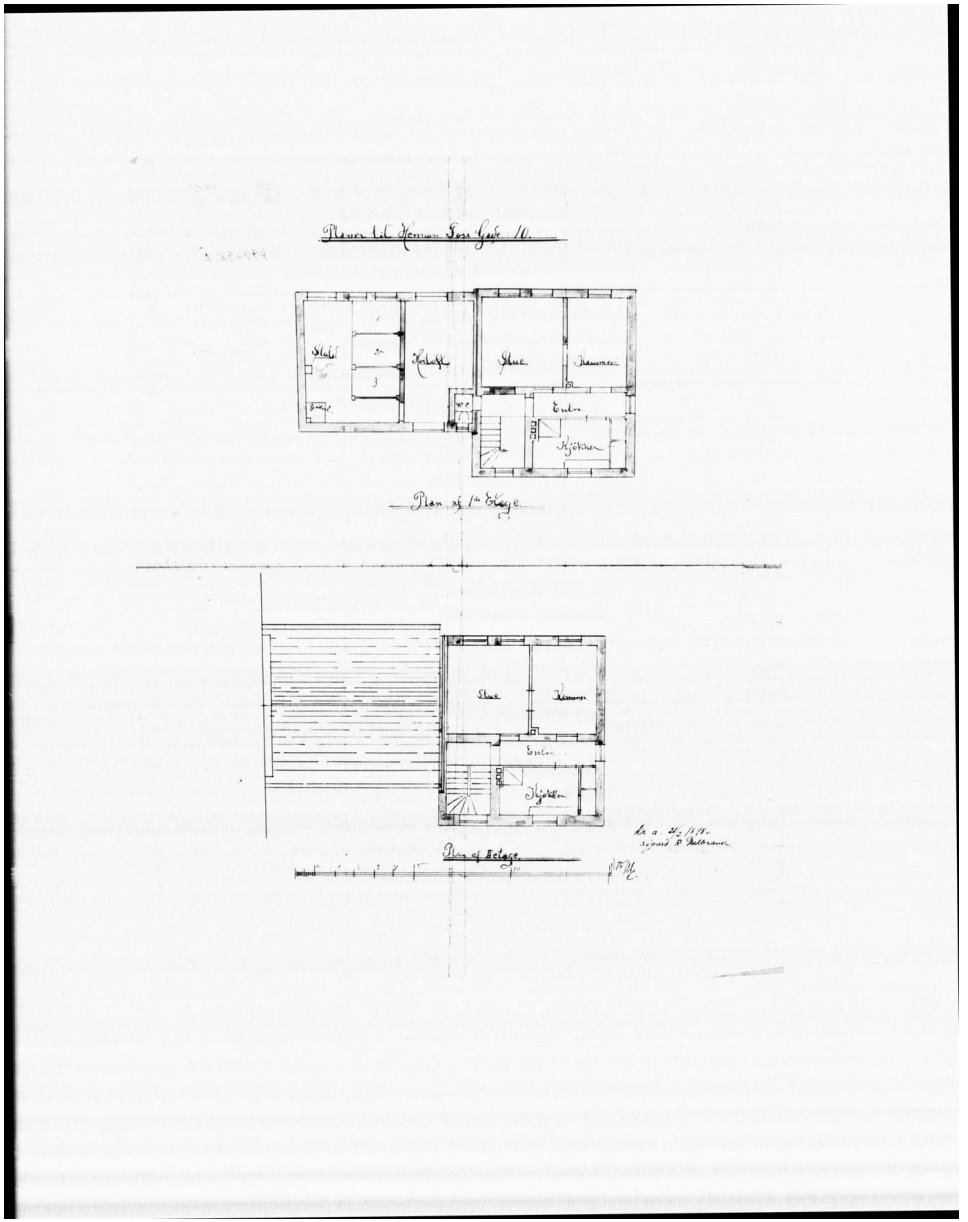


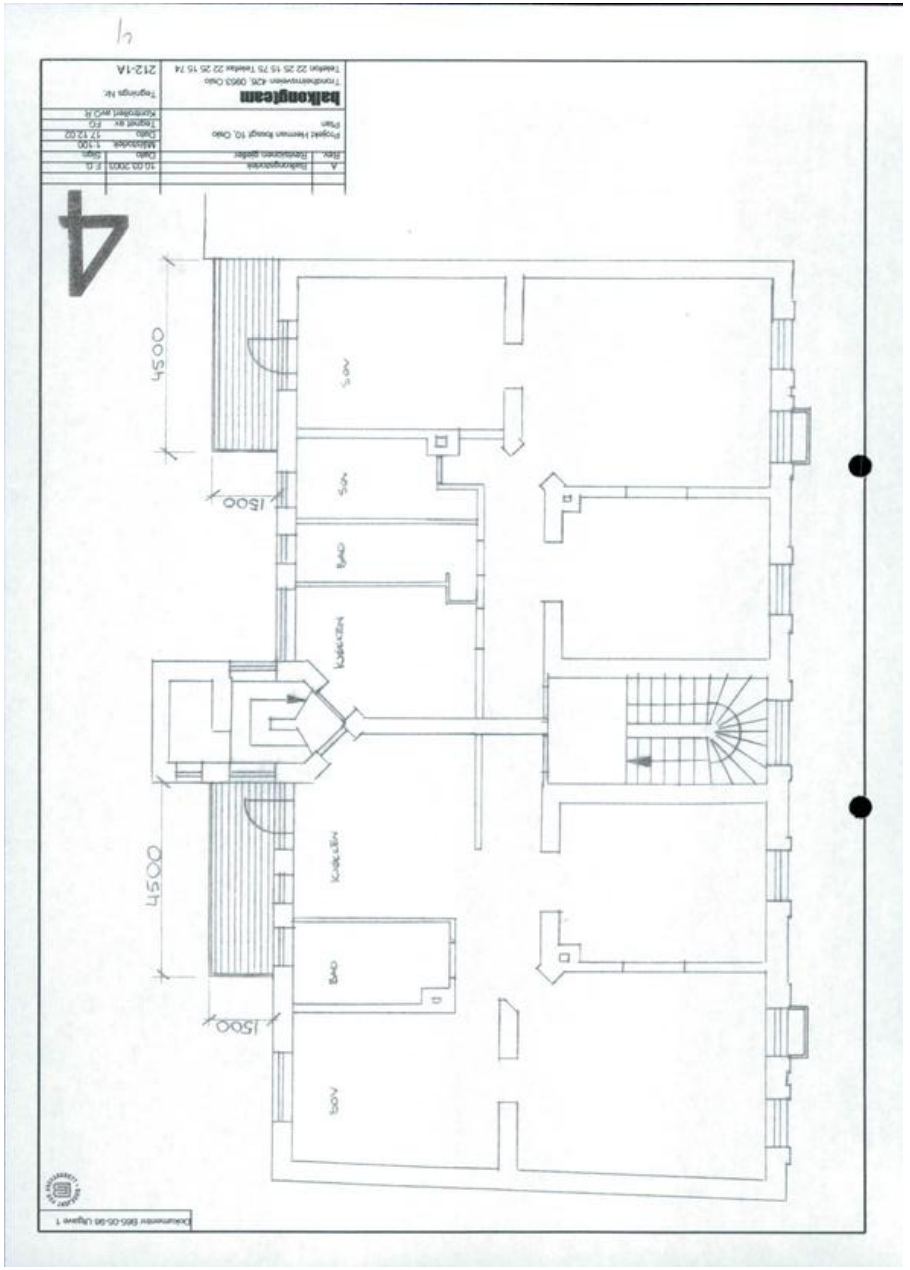
Kontrollert T.H. 14.02.2020

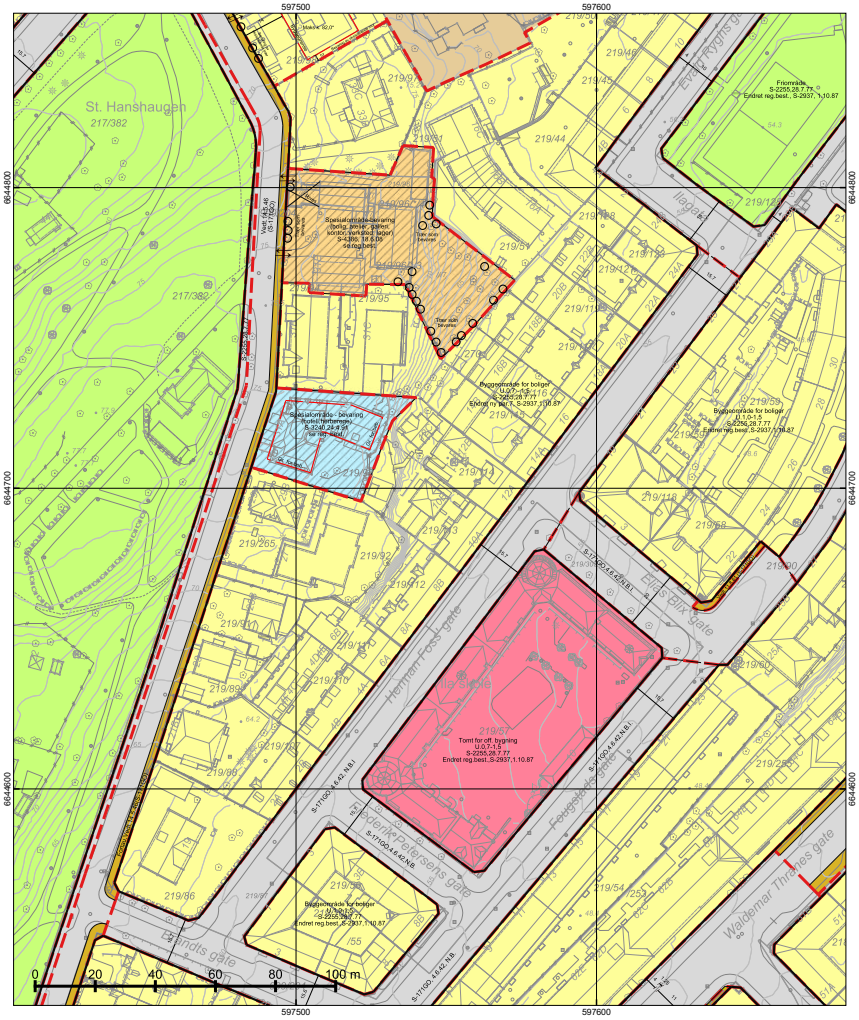
Prosjekt: Tilbygg	Tegning: Plan 2. Etasje	
Prosjektadresse: Herman Foss` gate 10B, Oslo	BYA/BRA:	Målestokk: 1:50
	Tegningsnr: E-1	Dato: 13.02.2020

AJ BYGGKONSULT AS
www.ajkonsult.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke


Plan af 1:a Etage.
Stue
Kammare
Entré
Kök
Plan af Entrage.


4
4500
1500
4500
1500
SOV
SOV
BAD
KJØKKEN
KJØKKEN
BAD
SOV
baltongteam
Tegnings Nr:
212-1A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

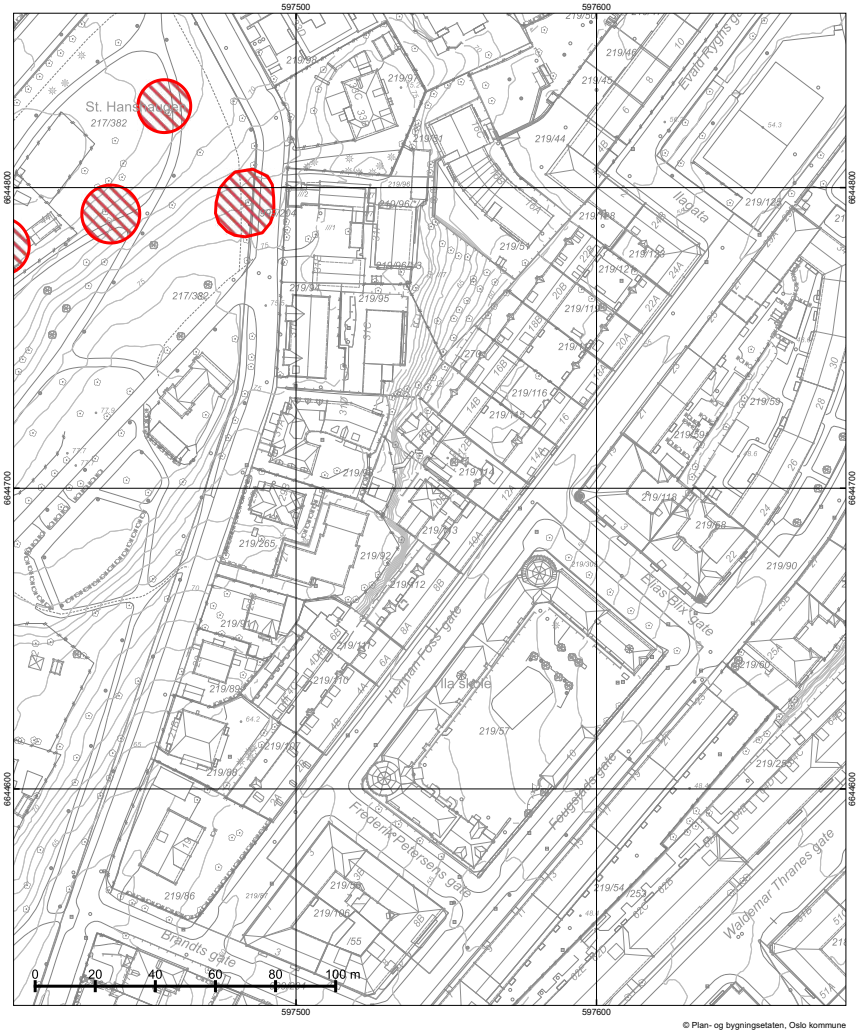
PlottID/Best.nr: 328693/ 86511072
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HERMAN FOSS' GATE 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/113

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

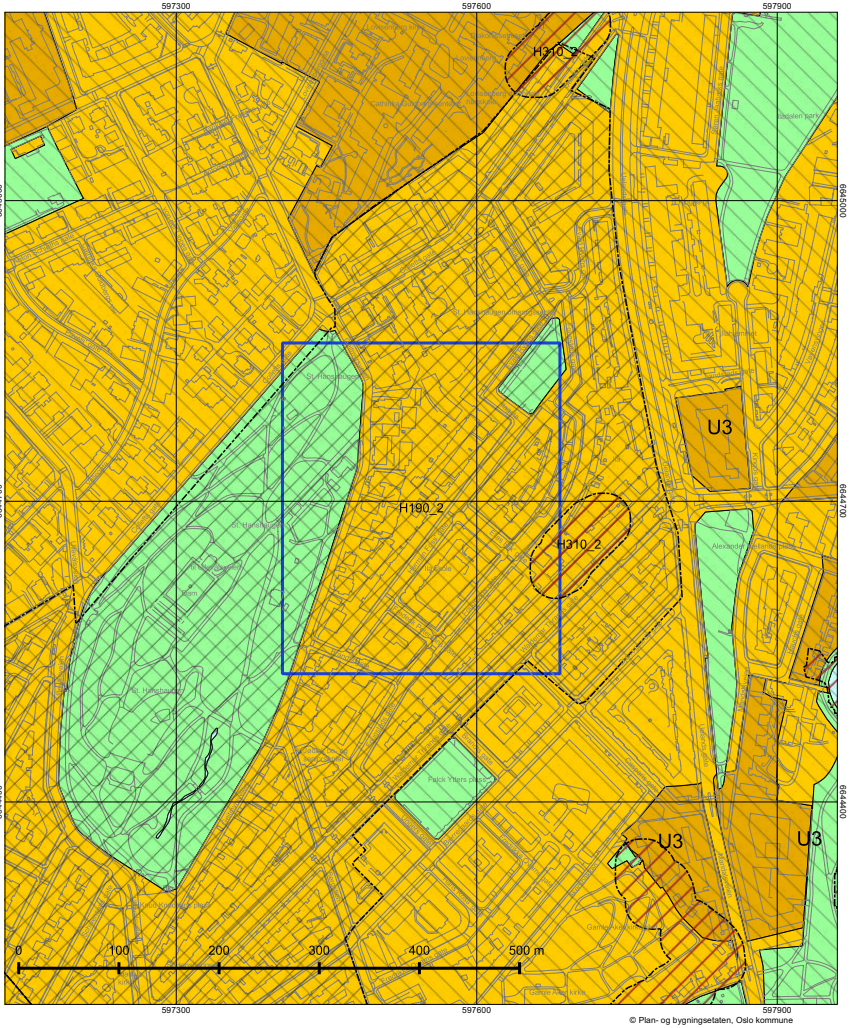
Dato: 05.05.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328693/ 86511072
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: HERMAN FOSS' GATE 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/113

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328693/86511072
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 5-0058/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herman Foss' gate 10B 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 113 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no