

Elias Blix' gate 3



Velkommen til

Elias Blix' gate 3



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

St. Hanshaugen

Lekker, klassisk og gjennomgående 3-roms selveier med svært populær beliggenhet. Balkong. Peis. Fiskebeinsparkett.

Prisantydning	11 650 000,-
Omkostninger	292 600,-
Totalpris	11 942 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 623,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1901

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lekker, klassisk og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med svært populær beliggenhet på St. Hanshaugen! Leiligheten bærer preg av flotte detaljer som vakker fiskebeinsparkett, generøs takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Lekkert og nyere oppusset bad og kjøkken, og et fantastisk oppholdsrom med peis, åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.

- "Stue på stue" løsning med lekkert Strai-kjøkken fra 2022. Et fantastisk oppholdsrom!
- Balkong med hyggelig utsyn og gode solforhold
- 2 romslige soverom mot rolig bakgård
- Klassiske detaljer; rosett og stukkatur
- Peis (pipeløp er rehabilitert)
- Nyoppusset bad fra 2022
- God takhøyde (3,08 m)
- Separat TV-stue
- 3 boder

Arealer og innhold

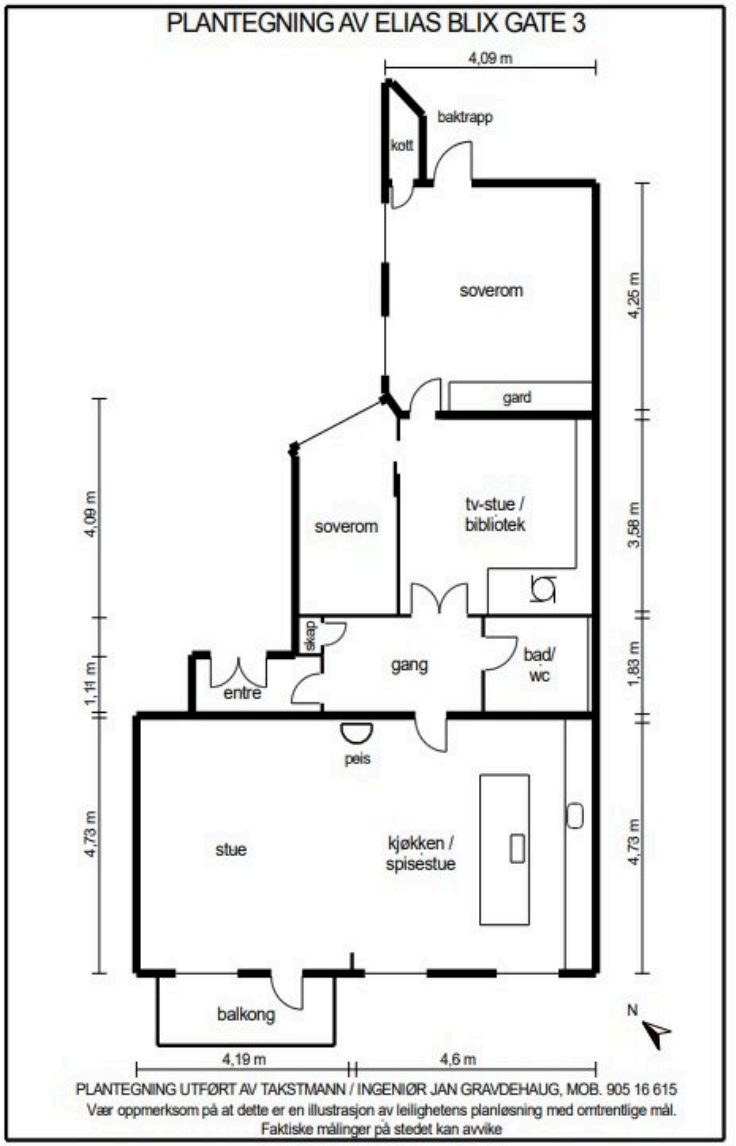
BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, kott, bad/wc, kjøkken - spisestue, stue, TV-stue/bibliotek og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.


PLANTEGNING AV ELIAS BLIX GATE 3
4,09 m
baktrapp
kott
soverom
4,25 m
gard
4,09 m
soverom
tv-stue /
bibliotek
3,58 m
skap
gang
bad/
wc
1,83 m
1,11 m
entre
peis
4,73 m
stue
kjøkken /
spisestue
4,73 m
balkong
N
4,19 m
4,6 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike












































































ROULEUR




WWW.GUTTA.NO
GUTTA PÅ HAUGEN
TLF. 22 60 85 12

Informasjon

Elias Blix' gate 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0339/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 118, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Natalie Arnesen Vinje Thornes
Kristian Lind Vinje Thornes

Kjøpesum og omkostninger
11 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
291 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
292 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
305 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 942 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 955 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1901

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, kott, bad/wc, kjøkken - spisestue, stue, TV-stue/bibliotek og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 103 kvm.

TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Entré, gang, kott, bad/wc, kjøkken - spisestue, stue, TV-stue/bibliotek og 2 soverom. Balkong på ca. 5 m^2 med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 6,1 m^2, 1 bod i baktrapp på ca. 1,4 m^2 og 1 loftsbod på ca. 3,5 m^2. Skråtak.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig Strai kjøkken fra 2022 med malte folierte profilerte fronter. Kompositt stein benkeplate med underlimt vaskekum. Sotet speilfelt over benkeplate. Kjøkkenøy med induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Waterguard under benk. Komfyrvakt. Hvitevarer fra 2022. AEG hvitevarer. Temptech vinskap. Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Bad:
Bad/wc fra 2022 med dusjhjørne med dør i herdet glass. Regn og hånddusj. Silestone benkeplate med nedfelt servant. Underskuffer. Speil over servant. Vegghengt toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør. Nisje for vaskemaskin/tørketrommel i seksjon i tv-stue/bibliotek. Waterguard montert.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert i vegg mellom tv-stue og hovedsoverom.
Årstall: 2007.

Garderober:
Snekkertilpasset bok/tv-seksjon i tv-stue/bibliotek fra 2022.
Fast garderobeskap i gang.
Kott/garderobe i hovedsoverom.
Garderobe med profilfronter i hovedsoverom fra 2022.
Snekkertilpasset vitrineskap og glasshyller i stue.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster. Teppe i hovedsoverom. Fliser i entre. Overflater fra 2022. Skade på parkett i hjørne i stue. Årsak er vann fra stor blomsterpotte.
Veggflater: Malte flater, malt brystning. malt trepanel og behandlet teglsten i hovedsoverom. Dekorlister på enkelte flater. Overflater malt 2022.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater og malt

trepanel. Stukkatur/profilert listverk og rosetter i flere rom. Takhøyde på kjøkken = 3,08 m. Himlinger malt 2022.

Innvendige dører:
Leiligheten har nyere malte fyllingsdører og eldre malte fyllingsdører.
Glassfelt i dør mellom entre og gang.
Skyvedør til gjestesoverom fra 2025.

Pipe og ildsted:
Mursteinspipe fra byggeår. Glidestøp av innvendige piper 2013.
Peisovn med glassdør i stue.

Balkong:
Balkong i betong. Gulv belagt med beiset tredekke. Rekkverk i stål og plater.
El. markise. Tredekke beiset 2024.

Dører:
Balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2004.
Malt tofløyet entredør i trevirke med trådglassfelt.
Bakdør B30, 35 db (brann og lyddør).

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010 mot gate.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1987/1988 mot indre gårdsrom.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesarealer.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 10 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 8 stykk.
TG0 - 6 stykk.

1) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil på kjøkken og stue.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Vinduer mot indre gårdsrom.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

2) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

4) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har nyere malte fyllingsdører og eldre malte fyllingsdører.
Glassfelt i dør mellom entre og gang.
Skyvedør til gjestesoverom fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Noe justering av eldre fyllingsdører.

5) Radon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

6) Etasjeskille har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.
Gulv avrettet i rom foruten hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

7) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkong i betong. Gulv belagt med beiset tredekke. Rekkverk i stål og plater.
El. markise. Tredekke beiset 2024.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 87 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

8) Balkondør har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Slark i dørvrider til balkongdør.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dørvrider må justeres.

9) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt tofløyet entredør i trevirke med trådglassfelt.
Bakdør B30, 35 db (brann og lyddør).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Entredør med noe glipe mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

10) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010 mot gate.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1987/1988 mot indre gårdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer (gjelder vinduer mot indre gårdsrom) nærmer seg 40 år, og en utskiftninger av disse (pga normal levetid) begynner derfor å nærme seg. Når er vanskelig å si.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Holdes under oppsyn.

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/.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Hjørnegård fra 1902.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein, mur/betong.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt indre gårdsrom.
Pusset og malt / dels frilagt teglstein mot gate.
Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takplater.
Besiktiget fra bakkeplan.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010 mot gate.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1987/1988 mot indre gårdsrom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- taklampene i stue/kjøkken-delen (2 stk.).

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
All fremleie skal fremlegges for styret for godkjenning. Av søknaden skal fremgå utleieperiode, ansvarlig leietakers navn, antall personer i husstanden og erklæring om at husordensreglene er fremlagt for leietaker.
Styret forbeholder seg rett til å nekte fremleie med saklig grunn.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk. Panelovner.
Vedfyring med peis.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk i 2024: ca. 12 114 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 623,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel TV via Telia, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel og mer.

Eiendomsskatt

Kr 3 615,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 228 004,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 912 016,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Herman Fossgate 19, orgnr. 977160448

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Herman Fossgate 19, og har gårdsnummer 219 og bruksnummer 118 i Oslo kommune, samt organisasjonsnummer 977 160 448.
Sameiet består av 18 boligseksjoner og 3 næringsseksjon.
Næringslokaler skal ikke inneholde virksomhet som medfører vedvarende støy, lukt, trafikk etc. og som er til sjenanse for beboerne i gården.

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
Vi er i en tidlig fase for utredning av et fasadeprosjekt. Det kommer til å bli lagt ulike forslag på bordet. Et viser til helt nødvendige tiltak, et som inkluderer dette, men også ser på kostnaden for tilbakestilling til opprinnelig fasade, og et som ligger midt i mellom. Jeg har dessverre ikke noen konkrete datoer for når utredelsen er ferdig, summen eller hvordan prosjektet skal finansieres. Det kommer nok en kostnad, enten som løpende kostnader som en del av forhøyede fellesutgifter, eller at seksjonene finansierer sin del uavhengig.

Tidligere vedlikehold:
Brannsikring av bygget
I 2024 hadde vi befaring av brann og redningsetaten. Etter befaringen fikk vi tilsendt et krav om å innhente brannteknisk tilstandsvurdering av bygget. Denne ble innhentet 11.11.2024.

Tilstandsvurderingen viste flere avvik som styret måtte håndtere. Disse tiltakene er blitt utført i perioden:
- Dører i kjeller: Dører i kjeller er byttet ut for å møte dagens krav
- Slokkeutstyr: Slokkeutstyr er installert i trappeoppganger, loft, kjeller og i næringslokalene. Det avtalt en serviceavtale i henhold til NS 2910
- Brennbart i rømningsveiene: Alt brennbare ting ble ryddet og fjernet fra trappeoppganger, loft og kjeller.
- Brannskille i kjellertaket: Hele kjellertaket ble brannsikret i 2025
- Tegning av nye orienteringsplaner av bygget er utført og satt opp i 1 etasje ved inngangen til Elias Blix gate.
Det gjenstår noen punkter på tiltakslisten som vil bli utført i løpet av 2025.
- Bytte av strømkabel mellom kjeller og 5 etg.
Fagerborg elektro utførte arbeid med å fjerne gammel kabel i kjeller. Denne var nesten 100 år gammel og lakk olje.
- Fjerning av duer og reder på taket
I oktober ble det utført arbeid av Pelias skadedyrkontroll på taket. Grunnen til dette var at det var flere duer som hadde slått reir på taket. Det var risiko for «duelus» i bygget hvis de ble værende. Derfor måtte disse fjernes og det ble lagt inn tiltak slik at de ikke skal komme tilbake.

Forretningsfører
Alle Tall AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Fellesformue
Kr 27 058,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold. Slik tillatelse til dyrehold vil i alminnelighet bli gitt, såfremt dette ikke medfører plager for øvrige beboere.
Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.
Søkeren må undertegne en spesiell erklæring hvor det oppgis dyrets rase og navn for registrering hos styret.
Dyrene må ikke luftes i garden. Båndtvang gjelder på sameiets arealer. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 91677439

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 766 kvm (Eiertomt)
Indre gårdsrom belagt med betongheller. Sykkelparkering.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv, rolig og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, rett ved parken. Leiligheten ligger vendt mot rolig gate og indre gård. Herman Foss gate er en av de flotteste gatene på St. Hanshaugen med flott, klassisk bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk.

I nærområdet finnes alt av servicetilbud og fasiliteter som kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare, treningssentre med mer. Kun få minutters gange til St. Hanshaugen park med store grøntområder, rekreasjonsmuligheter og café/servering på sommerstid. Ellers kort vei til fine turmuligheter langs Akerselva.

Av populære restauranter og kafeer i nærområdet, nevnes Smalhans, Gutta på Haugen, Pascall, Java espressobar og Kaffebrenneriet. Handlesenteret Kiellands Hus på Aleksander Kiellands Plass har bl.a. vinmonopol og apotek. Dagligvare og post i butikk på Rema 1000 i Waldemar Thranes gate, samt treningssenteret Fresh Fitness. Ellers kort gange til Sats Bislett.

Busstopp i Waldemar Thranes gate for rute 21 og 33, og på Alexander Kiellands Plass for rute 34, 54, 55 og 54. Trikkeholdeplass på Bislett og Grunerløkka.
Ellers gangavstand til Grünerløkka, Bislett, Majorstuen og Oslo Sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Følgende endringer av planløsning er gjort uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut i stue.
Vegg mellom stuer er tatt ned.
Kjøkken, pikeværelse og anretning er gjort om til hovedsoverom.
Soverom 2 er etablert i deler av det som er byggemeldt som spisestue.

Rom omtalt som kott er byggemeldt som en del av leiligheten, men er ikke medtatt i seksjoneringen. Det har alltid vært tilgang innvendig fra denne leiligheten.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/118/9:
27.10.1958 - Dokumentnr: 517225 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1958 - Dokumentnr: 517601 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:118
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1976 - Dokumentnr: 502183 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/188

28.09.1987 - Dokumentnr: 62797 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/188
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

28.09.1987 - Dokumentnr: 62797 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/203

08.08.2023 - Dokumentnr: 841445 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/203
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

29.12.1999 - Dokumentnr: 77151 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:59 Snr:89
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for Bolig-og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen 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

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 14. august 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Elias Blix' gate 3

Elias Blix' gate 3

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 281 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	1 min 0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	11 min 1 km

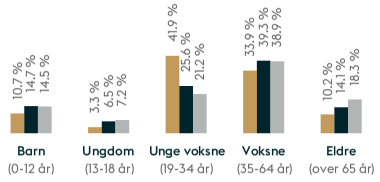
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.4 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 0.4 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	7 min 0.6 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	8 min 0.6 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	4 min
SATS Ila	8 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

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 118, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1859 **Referansenummer:** JV6738

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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.

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 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

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Balkong ut fra stue.

Leilighet med nytt kjøkken og bad pusset opp 2022.
Leiligheten med 1 stavs eikeparkett i rom fra 2022. Teppe i hovedsoverom fra 2022. Veggflater og himlinger malt 2022.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Hjørnegård fra 1902.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein, mur / betong.
Støpt betongulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt indre gårdsrom.
Pusset og malt / dels frilagt teglstein mot gate.
Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takplater.
Besiktiget fra bakkeplan.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010 mot gate.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1987/1988 mot indre gårdsrom.

Malt tofløyet entredør i trevirke med trådglassfelt.
Bakdør B30, 35 db (brann og lyddør).
Balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2004.

Balkong i betong. Gulv belagt med beiset tredekke. Rekkverk i stål og plater.
El. markise.
Tredekke beiset 2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster. Teppe i hovedsoverom. Fliser i entre.
Overflater fra 2022.
Skade på parkett i hjørne i stue. Årsak er vann fra stor blomsterpotte.

Veggflater:
Malte flater, malt brystning. malt trepanel og behandlet teglsten i hovedsoverom.
Dekorlister på enkelte flater.
Overflater malt 2022.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater og malt trepanel.
Stukkatur / profilert listverk og rosetter i flere rom.
Takhøyde på kjøkken = 3,08 m.
Himlinger malt 2022.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.
Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Gulv avrettet i rom foruten hovedsoverom.

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

Mursteinspipe fra byggeår.Glidestøp av innvendige piper 2013.
Peisovn med glassdør i stue.

Leiligheten har nyere malte fyllingsdører og eldre malte fyllingsdører. Glassfelt i dør mellom entre og gang.
Skyvedør til gjestesoverom fra 2025.

Snekkertilpasset bok / tv-seksjon i tv-stue/bibliotek fra 2022.
Fast garderobeskap i gang.
Kott / garderobe i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom fra 2022.
Snekkertilpasset vitrineskap og glasshyller i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Baderommet pusset opp 2022. Dokumentasjon og bilder for bad fremvist.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Sluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Banemembran.
Bad / wc med dusjhjørne med dør i herdet glass. Regn og håndusj.
Silestone benkeplate med nedfelt servant. Underskuffer.
Speil over servant. Vegghengt toalett.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med malte folierte profilerte fronter. Kjøkkenøy med induksjon platetopp.
Kompositt stein benkeplate med underlimt vaskekum. Sotet speilfelt over benkplate.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
Strai kjøkken.
AEG hvitevarer.

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Temptech vinskap.

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap

Avløpsrør av plast.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil på kjøkken og stue.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Nisje for vaskemaskin / tørketrommel i seksjon i tv-stue/bibliotek.
Waterguard montert.

Elektrisk. Panelovner.
Vedfyring med peis.

Varmtvannsbereder plassert i vegg mellom tv-stue og hovedsoverom. Ikke mulig å kontrollere pga. tilkomst. Tg U

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesarealer.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

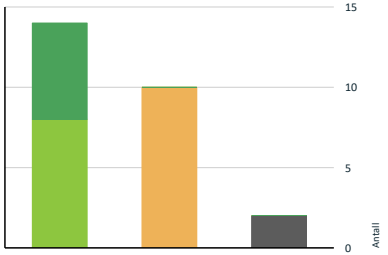
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken - spisestue > Avtrekk	Gå til side

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1902

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Glidestøp av innvendige piper (Oslo Mur).
2011	Modernisering	Omlagt tak med lufting og varmekabler (Stor Blikk, Opak, Fagerborg Installasjon).
2008	Modernisering	Rehabilitering av tak og piper.

UTVENDIG

Bygning generelt

Hjørnegård fra 1902.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur i naturstein, mur / betong.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, pusset og malt indre gårdsrom.
Pusset og malt / dels frilagt teglstein mot gate.
Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med takplater.
Besiktiget fra bakkeplan.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2010 mot gate.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1987/1988 mot indre gårdsrom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer (gjelder vinduer mot indre gårdsrom) nærmer seg 40 år, og en utskiftninger av disse (pga normal levetid) begynner derfor å nærme seg. Når er vanskelig å si.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Holdes under oppsyn.

TG 2 Dører

Malt tofløyet entredør i trevirke med trådglassfelt.
Bakdør B30, 35 db (brann og lyddør).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Entredør med noe glipe mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Slark i dørvrider til balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dørvrider må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong. Gulv belagt med beiset tredekke. Rekkverk i stål og plater.
El. markise.

Tredekke beiset 2024.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 87 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i fiskebensmønster. Teppe i hovedsoverom. Fliser i entre.
Overflater fra 2022.
Skade på parkett i hjørne i stue. Årsak er vann fra stor blomsterpotte.

Veggflater:
Malte flater, malt brystning. malt trepanel og behandlet teglsten i hovedsoverom.
Dekorlister på enkelte flater.
Overflater malt 2022.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger, nedsenket malte plater og malt trepanel.
Stukkatur / profilert listverk og rosetter i flere rom.
Takhøyde på kjøkken = 3,08 m.
Himlinger malt 2022.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 2 Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.
Gulv avrettet i rom foruten hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Foto viser nivellering med krysslaser på kjøkken

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår.Glidestøp av innvendige piper 2013.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har nyere malte fyllingsdører og eldre malte fyllingsdører.
Glassfelt i dør mellom entre og gang.
Skyvedør til gjestesoverom fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justering av eldre fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Snekkertilpasset bok / tv-seksjon i tv-stue/bibliotek fra 2022.
Fast garderobeskap i gang.
Kott / garderobe i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom fra 2022.
Snekkertilpasset vitrineskap og glasshyller i stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD / WC

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell

Baderommet pusset opp 2022. Dokumentasjon og bilder for bad fremvist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Banemembran.



Kontroll av sluk på bad.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med dør i herdet glass. Regn og håndusj.
Silestone benkeplate med nedfelt servant. Underskuffer.
Speil over servant. Vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

2. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 0 Overflater og innredning

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med malte folierte profilerte fronter.
Kjøkkenøy med induksjon platetopp.
Kompositt stein benkeplate med underlimt vaskekum. Sotet speilfelt over benkplate.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2022.
Strai kjøkken.
AEG hvitevarer.
Temptech vinskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannlås under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil på kjøkken og stue.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Vinduer mot indre gårdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Nisje for vaskemaskin / tørketrommel i seksjon i tv-stue/bibliotek.
Waterguard montert.



Avløp og waterguard for vaskemaskin i skap, tv-stue

TG 1 Oppvarming

Elektrisk. Panelovner.
Vedfyring med peis.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vegg mellom tv-stue og hovedsoverom.
Ikke mulig å kontrollere pga. tilkomst. Tg U

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Elektrisk anlegg

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesarealer.

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.
   Ved nytt kjøkken og bad 2022. Ny el. ledninger, stikk og brytere til bad og kjøkken.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ved nytt kjøkken og bad 2022. Ny el. ledninger, stikk og brytere til bad og kjøkken.

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?
   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?
    Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
2. etasje	102			102	5
Baktrapp		1		1	
Loft		4		4	
SUM	**102**	**11**			**5**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré, Gang, Kott, Bad / wc, Kjøkken - spisestue, Stue, TV-stue / bibliotek, 2 soverom		
Baktrapp		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 5 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 6,1 m² i kjeller, 1 bod i baktrapp ca. 1,4 m² og 1 bod ca. 3,5 m² på loft. Skråtak.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

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
Kommentar: Leiligheten pusset opp 2022 med nytt kjøkken, pusset opp bad, gulvflater, vegg- og himlinger malt m.m.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Natalie Arnesen Vinje Thornes	Kunde
	Kristian Lind Vinje Thornes	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	118		9	766.6 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Elias Blix' gate 3

Hjemmelshaver
Thornes Kristian Lind Vinje, Thornes Natalie Arnesen Vinje

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Herman Fossgate 19	10 / 203	Alle Tall AS - 46 46 46 46

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse på St. Hanshaugen.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div. forretninger, restauranter og servicetilbud.
Gangavstand til St. Hansparken.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten
Felles eiet tomt på 766.6 m².
Indre gårdsrom belagt med betogheller. Sykkelparkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 500 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91677439			

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Pr. mail 11.08.2025	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Div. opplysninger fra forretningsfører	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

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 brannmessige 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.

Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO
Gnr 219 - Bnr 118
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 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/JV6738

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thornes, Kristian Lind	9578-5999-4-3571142	2025-08-12 12:01:04
Vinje, Natalie I Arnesen	9578-5999-4-2148742	2025-08-12 11:50:25

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
12. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0339/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Elias Blix' gate 3, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Natalie Arnesen Vinje Thornes, Kristian Lind Thornes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juli 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: 91677439
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført: August - desember 2022 Egeninnsats: Pigging, flislegging, montering av baderomsmøbler Annet: Døgnvakta AS: 1. Innvendig sanitæranlegg og rørarbeid (nye rør) - Alle rør og vannlåser er trykktestet - Alle skjøter på installerte rørledninger er testet og uten lekkasjer - Rørene er korrekt klamret etter bransjenormer. - Alt sanitærutstyr er plassert iht. tegninger. - Fallforhold og rørdimensjoner er kontrollert og funnet i samsvar med prosjektering .- Det er montert tilstrekkelig antall sluk. - Sanitæranlegg er vannskadesikret og trykksatt. - Rør er isolert etter forskrift. - Alle nødvendige avstengingsventiler er montert. - Alt utstyr er funksjonstestet. - Arbeidsstedet ble ryddet og vasket etter ferdigstillelse. 2. Samsvarserklæring (våtromsarbeid) - Alt utstyr er forsvarlig festet. - Krav til vannskadesikker montering er oppfylt. - Skjulte installasjoner er dokumentert med foto. - Eksisterende koblinger er kontrollert Tappevannsrør: Uponor Aqua Pipe PEX i varerør – kjent for fleksibilitet og lekkasjesikring Sluk: Pipelife gulvsluk med sideutløp, egnet for membran og vinylbelegg – sertifisert iht. NS-EN 1253-1 Membran AS: - Memran utført etter Byggebransjens våtromsnorm. - Materialbruk: 300 g filt, Protan G 1,5 mm, og glidesjikt. - Arbeidet garanteres solid og fagmessig utført. .

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført: september 2022 Døgnvakta AS: 1. Innvendig sanitæranlegg og rørarbeid (nye rør) - Alle rør og vannlåser er trykktestet - Alle skjøter på installerte rørledninger er testet og uten lekkasjer - Rørene er korrekt klamret etter bransjenormer. - Alt sanitærutstyr er plassert iht. tegninger. - Fallforhold og rørdimensjoner er kontrollert og funnet i samsvar med prosjektering .- Det er montert tilstrekkelig antall sluk. - Sanitæranlegg er vannskadesikret og trykksatt. - Rør er isolert etter forskrift. - Alle nødvendige avstengingsventiler er montert. - Alt utstyr er funksjonstestet. - Arbeidsstedet ble ryddet og vasket etter ferdigstillelse. 2. Samsvarserklæring (våtromsarbeid) - Alt utstyr er forsvarlig festet. - Krav til vannskadesikker montering er oppfylt. - Skjulte installasjoner er dokumentert med foto. - Eksisterende koblinger er kontrollert Tappevannsrør: Uponor Aqua Pipe PEX i vararør – kjent for fleksibilitet og lekkasjesikring Sluk: Pipelife gulvsluk med sideutløp, egnet for membran og vinylbelegg – sertifisert iht. NS-EN 1253-1 Membran AS: - Memran utført etter Byggebransjens våtromsnorm. - Materialbruk: 300 g filt, Protan G 1,5 mm, og glidesjikt. - Arbeidet garanteres solid og fagmessig utført.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon på arbeidet som er gjort: Ja, samsvarerklæring + bilder. Dokumentasjon på hvordan bad er bygd opp: Delvis i form av bilder (fra rørlegger)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av membran på takterrasse i 2022, grunnet vanninntrenging. I mars 2024 ble det også gjort utbedringer av panelvegg, tak, foringer, lister og isolasjon rundt vindu i tilknytning til dette. (Arbeidet ble utført av Aarsrud Bygg AS og inspeksjonen ble gjort av Mycoteam AS) . Rehabilitering av baktrapper, ferdigstilt i juni 2023. Dette inkluderte maling av trapper, vegger og dører, samt nytt vinylbelegg på gulv i den ene oppgangen. (Arbeidet ble utført av Alfa Malermesterfirma AS) . Brannteknisk forbedringer (gjennomført av Norsk Brannvern AS) Følgende tiltak er per 7. mai 2025 bekreftet gjennomført og dokumentert: Oppgradering av kjellerdører: Rømningsdøren fra næringslokale (redigeringsstudio) samt dører i kjellertrappene er oppgradert til dører med brannmotstand på minimum B60S. Arbeidet er dokumentert av Oslo Brannsikring AS per 28. april 2025. Installasjon av slokkeutstyr: Det er nå installert håndslokkere i trappeoppganger, på loft og i kjeller, samt i næringslokalene som Arkitektkontoret, redigeringsstudioet og skjønnhetssalongen Divine Beauty. Alt slokkeutstyr er korrekt plassert og skiltet. Det er også inngått en serviceavtale i henhold til NS 2910. Tiltaket ble dokumentert gjennomført 5. mars 2025. Brannsikring i kjeller: Kjellertaket og gjennomføringer er nå tilfredsstillende brannsikret i henhold til krav om A60-kvalitet. Arbeidet ble ferdigstilt og dokumentert 5. mars 2025. Brannalarmanlegg (delvis utført): Sameiet har fått utarbeidet og oversendt en orienteringsplan for brannalarmanlegget.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakgård: Oppgradert i 2015 med drenering, ny kum, nytt dekke og maling av nederste del av fasaden i første etasje (utført av Buer og Bratfoss).

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: Arbeid utført: desember 2022 og mars 2023. Ing. Hans Becker AS: Lagt opp nytt elektrisk anlegg på bad og kjøkken, inkludert nye føringsveier, tilkoblinger, jording av alt påkrevd utstyr, og funksjonstesting. Det ble benyttet CE-merket materiell, og alt arbeid er utført i henhold til FEL og NEK 400. Det er utstedt samsvarserklæring. Videre ble det i mars 2023 gjort supplerende arbeid. - Flytting av stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel. - Kontroll og feilretting på kurs som var skadet ved, listemontering. - Oppsetting av lamper og installasjon av trådløs dimmer. - Etablering av ny stikkontakt ved kjøkkenvindu og ny fireveisstikk i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? mars 2023

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført full oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner på både bad og kjøkken høst 2022 - vår 2023. Arbeidene ble utført av godkjent rørleggerfirma (Døgnvakta AS) og dokumentert i samsvarserklæring og sjekklister. Følgende tiltak er utført: -Nytt røropplegg for vann og avløp er installert og trykktestet uten lekkasjer - Sanitæranlegg er montert i henhold til forskrifter, med riktige fallforhold og vannskadesikring - Skjulte rørinstallasjoner er fotografert og dokumentert, og det er brukt fleksible PEX-rør i vararør for enkel utskifting og lekkasjesikring - Membranarbeid på badet er utført etter Byggebransjens våtromsnorm og dokumentert av A-Membran AS - Gulvsluk med vannlås er installert, egnet for bruk med støpt gulv og membran

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestilt og montert nytt kjøkken av Strai Kjøkken i 2022. Flyttet soverom, avrettet og lagt nytt gulv.

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?

Ja

Beskriv: Piper og tak: 2013: Glidestøp av innvendige piper (Oslo Mur). 2011: Omlagt tak med lufting og varmekabler (Stor Blikk, Opak, Fagerborg Installasjon). 2008: Rehabilitering av tak og piper. For oversikt over øvrig eller tidligere arbeid på fellesområder kan liste fra sameiets styre fremvises.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv, avrettet etter overtagelse.

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: Skjeggkre ble observert ved overtakelse i 2022, men er ikke lenger observert etter at badet ble totalrenovert og tiltak ble gjennomført.

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: Referer til ny tilstandsrapport som tilhører salgsoppgaven.

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? Referer til ny tilstandsrapport som tilhører salgsoppgaven.

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?

Ja

Beskriv: Planer om å pusse opp fasade. Budsjett / kostnad og tidsrom for rehabilitering av fasaden er ikke bestemt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fasadeoppussing kan potensielt eventuelt finansieres gjennom økte felleskostnader.

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?

Ja

Beskriv: Gulv: Det er observert et avgrenset merke / liten sprekk i parketten i stueområdet etter en plante. Det er utført fuktmåling, og det er ikke registrert noen fuktskader. Trappeoppgang: Oppgradert i 2019/2020 av Alfa Malerservice AS. Arbeidet omfattet pussing, sparkling og maling av alle flater, bytte av postkasser samt fornying av belysning. Vinduer er rehabilitert i 2018 av Alliero. Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2007. Aldri opplevd å gå tom for varmtvann. Det er ikke observert tegn til termiske skader (f.eks. varmgang).Tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder er også kontrollert, og det foreligger ingen avvik.

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: 14-0339/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Vinje, Natalie I Arnesen	2025-08-12	Thornes, Kristian Lind	2025-08-12

Identifikasjon: bankID Vinje, Natalie I Arnesen

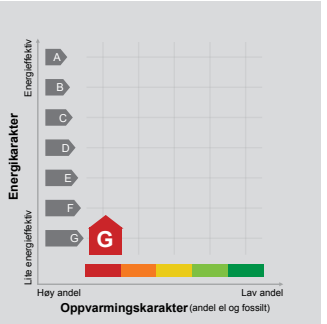
Identifikasjon: bankID Thornes, Kristian Lind

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elias Blix' gate 3
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	118
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80539436
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-154549
Dato	13.08.2025



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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

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	1902
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på bakside. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET HERMAN FOSS' GT. 19

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.
Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Ingen skal sette fra seg kasser, kartonger, kjelker, sykler, vedsekker, ski etc i trappeoppganger eller annet fellesområde. Barnevogner kan parkeres i oppgang hvis de ikke er til hinder for trappevask eller alminnelig ferdsel. Sykler skal parkeres i sykkelstativ, og ikke plasseres slik at de er til hinder for søppeltømming eller alminnelig ferdsel.
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på boligsameiets område, uten særskilt tillatelse fra styret.
Inngangsdørene til trappeoppgangene skal alitid være låst.
Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot oppganger slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
Søppelposer skal knyttes igjen, og gjenstander som er for store til å legges i søppelkassene skal ikke hensettes ved siden av.
Alt lys i kjeller og loft, trappeoppganger samt utelys skal være slukket når det ikke er behov for det. Grilling på balkongene er ikke tillatt.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE/HUSET:
Vis hensyn ved ferdsel i oppgangene, og unngå unødig støy.
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Etter kl. 24.00 skal høy musikk ikke forekomme.
Unødig høy musikk fra balkonger og leiligheter må unngås.
Såvidt mulig bør bading og dusjing unngås etter kl. 23.00.
Fest, støy ved oppussing osv. skal varsles naboene på forhand.

RENHOLD:
Beboerne skal holde kjellerboder, loftsboder, trapperom og trappevinduer rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. De som bor i øverste etasje vasker loftstrapp og loftreposen, og de som bor i første etasje tar kjellertrappen og grunnreposen.

BODENE:
Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren fuktig ved eller andre materialer som kan være veggdyr eller soppbefengt. Ved skal stables slik at det er lufting på alle sider av veden, mot vegg, tak og gulv.

KLESVASKING:
Torkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager.
Risting av tepper og tøy mæ ikke foregå fra vinduer eller balkonger.
Tøy bør ikke henge ute til tørk på søn eller helligdager.

OMBYGGING OG OPPUSSING:
Markiser eller vindskjermer på balkongene skal ikke settes opp uten samråd med styret. Bygningsmessige arbeider, utvendig maling etc. som kan betraktes som fasadeforandring, må anmeldes til Bygningskontrollen i samråd med styret. Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Oppgang og trapper må rengjøres og eventuelle skader som følge av transport av bohave, materialer osv. må repareres uten utgifter for boligsameiet.

DYREHOLD:
Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold. Slik tillatelse til dyrehold vil i alminnelighet bli gitt, såfremt dette ikke medfører plager for øvrige beboere. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfangen av ordningen.
Søkeren må undertegne en spesiell erklæring hvor det oppgis dyrets rase og navn for registrering hos styret.
Dyrene må ikke luftes i garden. Båndtvang gjelder på sameiets arealer. Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen.

FREMLEIE:
All fremleie skal fremlegges for styret for godkjenning. Av søknaden skal fremgå utleieperiode, ansvarlig leietakers navn, antall personer i husstanden og erklæring om at husordensreglene er fremlagt for leietaker.
Styret forbeholder seg rett til å nekte fremleie med saklig grunn.

ALLE TALL

Dato: 16.05.2025

Deres ref.: 14-0339/25

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 09 i Sameiet Herman Fossgate 19

Eiendommen:
Gnr. 219, Bnr. 118, Snr. 09 i Herman Foss gt. 19 , 0171 OSLO

Sameiet:
Sameiet Herman Fossgate 19, org.nr. 977160448
Styreleder: Daniel Storesund-Schwarz

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Vinje, Natalie
Thornes, Kristian Lind
Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 3 623,00

Kabel TV	416,00
Felleskostnader	3 207,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld per d.d.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	27 508

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer. 91677439. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Ja

ALLE TALL

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 570,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Herman Fossgate 19

Tid: 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Herman Foss' gate 12, 0171 Oslo

Vedlegg 1	Regnskap for 2024 med budsjett 2025
Vedlegg 2	Revisjonsberetning
Vedlegg 3	Årsberetning og tiltaksliste fra Brann- og redningsetaten
Vedlegg 4	Plantegninger til sak 1.6

Innkalte: Eiere i Sameiet Herman Fossgate 19.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Cicilie Sand på cicilie@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. **Opptak av navnefortegnelse**
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. **Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

D. **Valg av referent,**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

E. **Valg av underskrivere av protokoll**
En eier må velges sammen med møteleder.

ALLE TALL

1.2 Godkjennelse av årsregnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forslag til vedtak
Styrehonoraret settes til kr. 30.000,-

1.4 Styret
Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Aleksander Kuliani Eide	Valgt 2024
Styremedlem: Jan Haugom	Valgt 2024
Styremedlem: Tonje Elisabeth Igesund Nelson	Valgt 2024
Varamedlem: Daniel Schwarz	Valgt 2024

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. To styreverv er på valg i år grunnet fratreden.

1.5 Budsjett 2025
Vedlagt budsjett gås igjennom

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås godkjent.

1.6 Sak innsendt fra seksjonseier i snr 3. Bruksendring av lokale
Redegjørelse:
Vi (Anna Aniksdal og Sindre Wam) driver arkitektkontoret Kolab Arkitekter og eier næringslokalet på bakkeplan i Herman Foss' gate 19 (seksjon 3). Vi er svært glade for å ha kontoret vårt i gården, og trives veldig godt her. Vi har imidlertid lagt merke til at flere av lokalene på bakkeplan er boliger, og har dermed begynt å tenke tanken på å kunne bruksendre vårt lokale, siden våre barn da kan bo her med tiden. Vi ønsker derfor å sette i gang forarbeidet med å brukendre lokalet fra næring til bolig, og håper sameiet vil stille seg positiv til dette.

I vedlegg 4 følger det med to tegninger. En reseksjoneringstegning som er underlaget til opprettelsen av bruksenhet 3 som i dag brukes som vårt kontor, og en fremtidig plantegning av hvordan vi tneker en bolig kan se ut.

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

Forslag til vedtak:
Det godkjennes at seksjon 3 i Herman Foss' gate 19 kan endres fra næringsseksjon til boligseksjon, og at eiere kan starte prosess med bruksendring til Plan- og bygningsetaten. Alle kostnader i forbindelse med bruksendring og reseksjonering dekkes av seksjonseier og forutsettes sameiet uvedkommende.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2024

Sameiet Herman Fossgate 19

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Herman Fossgate 19

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		788 268	752 053	752 047	807 186
Kabel TV		86 724	78 382	78 408	89 856
SUM DRIFTSINNTEKTER		**874 992**	**830 435**	**830 455**	**897 042**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	2	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Arbeidsgiveravgift	2	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Strøm/lys/varme fellesarealer		-52 069	-56 067	-60 000	-60 000
Tv - internett		-87 679	-83 280	-80 000	-89 856
Kommunale avgifter		-199 535	-175 301	-216 943	-235 000
Løpende vedlikehold, rep	3	-124 790	-58 911	-70 000	-70 000
Utearealer, hage, gårdsplass		-1 773	0	-5 000	-5 000
Ekstraord vedlikehold, rep	4	-397 896	-500 000	-70 000	0
Revisjonshonorar	5	-19 000	-20 000	-12 500	-19 000
Honorar forretningsfører		-41 925	-35 955	-38 112	-42 945
Tilleggshonorar forr.førsel	6	-5 469	-10 063	-5 000	-5 000
Kontingenter og medlemskap		-2 130	0	-1 890	-2 200
Forsikringspremie	7	-163 139	-148 813	-146 830	-179 000
Bank- og systemkostnad		-12 808	-13 631	-12 000	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 142 443**	**-1 136 250**	**-752 505**	**-755 231**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**-267 451**	**-305 815**	**77 950**	**141 811**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Renteinntekter kunder		106	334	0	0
Kundeutbytte forsikring	7	16 498	0	0	0
Annen rentekostnad		-151	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 453**	**334**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-250 998**	**-305 481**	**77 950**	**141 811**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		**-250 998**	**-305 481**	**0**	**0**

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Herman Fossgate 19

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		507	17 932
Periodisering	8	134 732	128 466
DNB Drift - 03281		811 977	715 332
SUM OMLØPSMIDLER		**947 216**	**861 729**
SUM EIENDELER		**947 216**	**861 729**

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Herman Fossgate 19

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Arunen egenkapital		547 585	798 583
SUM EGENKAPITAL		**547 585**	**798 583**
LANGSIKTIG GJELD:			
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		387 684	49 585
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 877	6 062
Purregebyr innkrevd		70	0
Avsetning kortsiktig gjeld		0	7 500
SUM KORTSIKITG GJELD		**399 631**	**63 147**
SUM GJELD		**399 631**	**63 147**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**947 216**	**861 729**

OSLO, 29.04.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Herman Fossgate 19

Aleksander Kuliani Eide
Styrets leder

Jan Haugom
Styremedlem

Tonje Elisabeth I Nelson
Styremedlem

Tonje Elisabeth I Nelson
Styremedlem

visma sign

1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	30 000
Arbeidsgiveravgift	kr	4 230
Sum	**kr**	**34 230**

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

3 Vedlikehold og reparasjon

Aarsrud Bygg AS - div.arbeid i leiligh. til Tore Bakke	kr	36 250
Autronica Fire And Security - årlig service	kr	13 874
Fagerborg Installasjon - ledpærer ol	kr	5 673
Mycoteam - inspeksjon	kr	4 190
Drift, vedl. av brannvarslingsanlegg - tilstandanalyse	kr	27 800
Drift, vedl. av brannvarslingsanlegg - brannsblokker	kr	24 158
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu - bytting av takstein	kr	10 000
Drift, vedlikehold div. utlegg	kr	3 146
Sum	**kr**	**124 790**

4 Ekstraord vedlikehold, og rep

Oslo Brannsikring - a-konto for brannsikringsarbeid	kr	187 500
Fagerborg Installasjon - ny effektbryter, ny stigeledning fra kjeller og opp	kr	60 855
Oslo Brannsikring -oppdatering av etasjeskilter	kr	60 000
Pelias Norsk Skadedyrkontroll - sikring mot fugl	kr	46 250
Alfa Malermesterfirma - malerarbeid utført 09.10.24	kr	35 000
Fagerborg Installasjon - feilsøkt vk takkrenne, fikset	kr	8 291
Sum	**kr**	**397 896**

visma sign

5 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar 2023	kr	11 500
Interimrevisjon 2024	kr	7 500
Sum	**kr**	**19 000**

6 Tilleggshonorar forr.førsel

Tilleggstjenestene har bestått av merarbeid med behandling av forslag til reseksjonering snr.1, ekstrasaker til årsmøte, purring på signering ol	kr	5 469
Sum	**kr**	**5 469**

7 Forsikringspremie

Gjensidige Forsikring	kr	163 139
Sum	**kr**	**163 139**

Kundeutbytte for 2023 utgjør kr. 16 498,-

8 Forskuddsbetalte kostnader

Gjensidige Forsikring tom mars 2025	kr	44 772
Telia Norge tom desember 2025	kr	89 960
Sum	**kr**	**134 732**

visma sign

Vedlegg 2

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Herman Foss gate 19

Oslo, 11. april 2025

14717 17175

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Herman Foss gate 19 som viser et underskudd på - NOK 250.998.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoadresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 11. april 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Vedlegg 3

Årsberetning 2025

Sameiet Herman Foss gt 19

Styret:

Ved generalforsamlingen i 2022 ble følgende valgt:

- Aleksander Kuliani Eide (styreleder) epost:aleks.eide@hotmail.com
- Tonje Nelson epost: tonje.nelson@innovasjonnorge.no
- Jan Haugom epost: jhaugom@getmail.no
- Daniel Fure Schwarz (vara) epost: danfusch@gmail.com

Henvendelser til styrets medlemmer om saker som berører drift av sameiet, bes gjort skriftlig, helst via e-post. Send gjerne direkte til styreleder, med styrets felles e-post adresse på kopi for arkiv: styrethf19@gmail.com,

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet Herman Foss gate 19 er definert som en virksomhet og er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer; 977 160 448.
Gårdsnummer er 219 og bruksnummer er 118 i Oslo Kommune.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Fordelingen av andel av felleskostnadene gjøres etter den enkelte seksjons kvm-størrelse. Den nedenstående andelsoppsetting benyttes ved fordeling av andel gjeld og formue skattemessig.

Seksjonsnr	Eier:	Størrelse m2	Andel
1	Farzad Backakurd / Astara Holding	110	10
2	Vilhelm Scheel	45	4
3	Kolab Arkitekter	41	4
4	Per Olav Sætre	109	10
5	Lone / Eide	96	9
6	Christian E. Tesaker	109	10
7	Haugom	138	14
8	Schwarz / Edwardsen	110	10
9	Thornes / Vinje	106	10
10	McCarrol	109	10
11	Flydal	140	14
12	Nelson	110	10
13	Flatebø	106	10
14	Just	109	10
15	Seierstad	140	14
16	Holm-Hansen	110	10
17	Lund Bache	106	10
18	Wiker/Misimovic	117	7
19	Lem	138	10
20	Kanak AS	113	11
21	Ekebergbygg AS	61	6

Total		2223	203

Sameiet består dermed av 21 seksjoner. Som det fremgår av «Andel» er det til dels forskjell mellom seksjonens størrelse i kvm, og andel for fordeling av gjeld og formue.

Ordinære felleskostnader er i 2024 kr. 33,5 pr kvm. Ved inngangen til nytt år inflasjonsjusteres felleskostnadene etter Statistisk Sentralbyrås total konsumprisindeks (https://www.ssb.no/kpi) .

Forretningsførsel:
Fra 2019 er Stian Carlsen, Alle Tall AS, ny regnskapsfører for sameiet.
Alle tall AS bistår blant annet med innkreving av felleskostnader, regnskapsførsel, betaling av fakturaer, avlønning av styre og vaktmester, forhandling av avtaler og lignende. Regnskapsfører bistår også i sameiermøte/generalforsamling, som f.eks. ordstyrer, møteleder eller referent.

Forsikring:
Sameiet er forsikret hos Gjensidige.

Sameiet endret forsikringsselskap fra If til Gjensidige i 2022. Dette ga en besparelse på 43.500 kr. Det ble samtidig identifisert behov for å stramme opp praksis rundt hvilke saker som meldes inn på sameiets polisenummer. Feil bruk av sameiets forsikring fører til økt forsikringspremie, og dermed økte kostnader for sameiet. Alle saker som skal meldes inn til sameiets forsikring, må gå via styret.

Kabel-TV
TELIA er leverandør av digital-TV/radio og bredbånd til sameiet. Kostnad fordeles likt pr boligseksjon. Månedskostnad pr boligseksjon er i 2024 kr. 519,-, som er inkludert i seksjonenes månedlige felleskostnader. Bredbånd er inkludert med ned-/opplast 10/5 mbps. Raskere tilgang kan bestilles for egen regning gjennom TELIA. Næringslokaler omfattes ikke av sameiets GET avtale, og må tegne egen avtale.

TELIA kundenr: 90992925

Strøm:
Sameiet har avtale med Fortum om leveranse av elkraft. Dette gjelder bare strøm til fellesarealene og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet. Sameiets avtale er «Basis bedrift», ingen bindingstid, ingen fastledd. Estimert årsforbruk 27 600 kWh.

Fortum kundenr: 5696679

Medlemskap:
Sameiet er fra 2015 medlem i Huseiernes Landsforbund med medlemsnummer: 11711405.

HMS:
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning:

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Siste internkontroll ble gjennomført høsten 2024 av Fagerborg Installasjon a.s. Dette gjennomføres normalt hvert 4. år.

NB! Eier og/eller bruker av den enkelte seksjon har ansvar for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Systemnøkler:

Leverandør av systemnøkler er Certego, Strømsveien 266. De trykker opp nye systemnøkler ved behov og etter bestilling. Styret formidler kontakt og autorisasjon.

Skilting:
Seksjonseiere bes forholde seg til den standard som er opprettet, for en enhetlig og ryddig skilting.

Til postkasser,
Bestillingsadresse ved endringer/nytt skilt bestilles fra leverandør. Bestillingsadresse står på klistrelapp på innsiden av postkassedøren.

Til ringeapparat/døråpner,
Mal for nye skilt finnes pt hos vaktmester.

Fargekoder:
Følgende fargekoder gjelder for sameiet:

Sted	Fargekoder
Fasade bakgård	NCS S 2050 – Y20R
Vinduer bakgård, utvendig	S 7020 – G10Y
Vinduer mot gate, utvendig	S 7020 – G10Y
Vinduer hovedoppgang innvendig	S 1502R
Dører / inngangsdører i hovedoppgang	Jotun 1462 Grå Skifer
Brystning hovedoppgang	Jotun 1877 Valmuefrø
Opptrinn, trappevang og under trapp	Jotun 1434 Elegant
Vaskelist	Jotun 1434 Elegant
Øvre del av vegg, og tak	Jotun 8394 Hvit Poesi

Ved oppmaling av inngangsdør, vinduer mot gate eller bakgård, skal seksjonseier forholde seg til angitt farge.

Skifte i eierskap

1. **Herman Foss' gate 19, gnr. 219, bnr. 118, snr. 1**

Selger:

Navn: Fuel-service v/Espen Zubi
E-post: espen@fuel-service.no

Kjøper: Anders Steen-Nilsen
E-post: anders.s.dynge@gmail.com

2. **Elias Blix gate 3 – gnr.219, bnr 118, snr 5**

Selgere:

Navn: Maria Elise Lone og Aleksander K. Eide
E-post: aleks.eide@hotmail.no

Kjøpere:

Stian Divari Saugnes og Evelina Langeli
E-post: stian@sdselektro.no

Styrets arbeid i 2024/2025

Gjelder fra 17.04.2024-29.04.2025

Styremøter: Det er holdt to styremøte i perioden, flere møter i forbindelse med befaringer med håndverkere, og ellers jevnlig kontakt via e-post og telefon. Styremøtene er rene arbeidsmøter hvor oppgaver blir fordelt. Det skrives ikke ordinære referater, men arbeidsoppgavene listes opp og tidsettes.

- **Endring i styret**
  Styreleder Aleksander Eide flytter den 30. mai og styremedlem Jan Haugom fratrer styret etter årsmøtet den 29. april. Det er behov for å velge en ny styreleder og styremedlem fra 29 april 2025.

- **Årskontroll av brannanlegg – Autronica**
  Autronica Fire and Security har gjennomført årskontroll av brannanlegget i april 2025.

- **Dugnad**
  Styret arrangerte dugnad i bakgården den 7. mai 2024. Det ble ryddet på loft og kjeller. Bakgården ble ryddet, og det ble plantet blomster.

- **Brannsikring av bygget**
  I 2024 hadde vi befaring av brann og redningsetaten. Etter befaringen fikk vi tilsendt et krav om å innhente branntekniskt tilstandsvurdering av bygget. Denne ble innhentet 11.11.2024. Tilstandsvurderingen viste flere avvik som styret måtte håndtere. Disse tiltakene er blitt utført i perioden:

  - Dører i kjeller: Dører i kjeller er byttet ut for å møte dagens krav
  - Slokkeutstyr: Slokkeutstyr er installert i trappeoppganger, loft, kjeller og i næringslokalene. Det avtalt en serviceavtale i henhold til NS 2910
  - Brennbart i rømningsveiene: Alt brennbare ting ble ryddet og fjernet fra trappeoppganger, loft og kjeller.
  - Brannskille i kjellertaket: Hele kjellertaket ble brannsikret i 2025
  - Tegning av nye orienteringsplaner av bygget er utført og satt opp i 1 etasje ved inngangen til Elias Blix gate.

Det gjenstår noen punkter på tiltakslisten som vil bli utført i løpet av 2025.

- **Bytte av strømkabel mellom kjeller og 5 etg.**
  - Fagerborg elektro utførte arbeid med å fjerne gammel kabel i kjeller. Denne var nesten 100 år gammel og lakk olje.

- **Fjerning av duer og reder på taket**
  - I oktober ble det utført arbeid av Pelias skadedyrkontroll på taket. Grunnen til dette var at det var flere duer som hadde slått reir på taket. Det var risiko for «duelus» i bygget hvis de ble værende. Derfor måtte disse fjernes og det ble lagt inn tiltak slik at de ikke skal komme tilbake.

- **Vedlikeholdsplan**
  Vedlikeholdsplanen er et arbeidsdokument som verifiseres årlig av generalforsamlingen. Oppdatering av planen skjer kontinuerlig, ved identifisert behov, for å kunne gi en god indikasjon på forestående vedlikeholdsarbeid i sameiet. Innspill til vedlikeholdsplanen mottas med takk.

- **Utførte arbeider på eiendommen Herman Foss' gt. 19**
  Vedlagt følger tiltakslisten fra den brannteknisk tilstandsanalysen

Styret
Elias Blix gate 3 og Herman Foss' gt. 19,
April 2025

Oslo

Dato: 24. mars 2025

Tiltaksliste for lukking av avvik – Herman Foss' gate 19 og Elias Blix' gate 3

Juridisk eier	Sameiet Herman foss gate 19
Organisasjonsnummer	977160448
Kontaktperson	Aleksander Eide
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 20. august 2024 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering Norsk brannvern AS utførte den 19. juni 2024. 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.

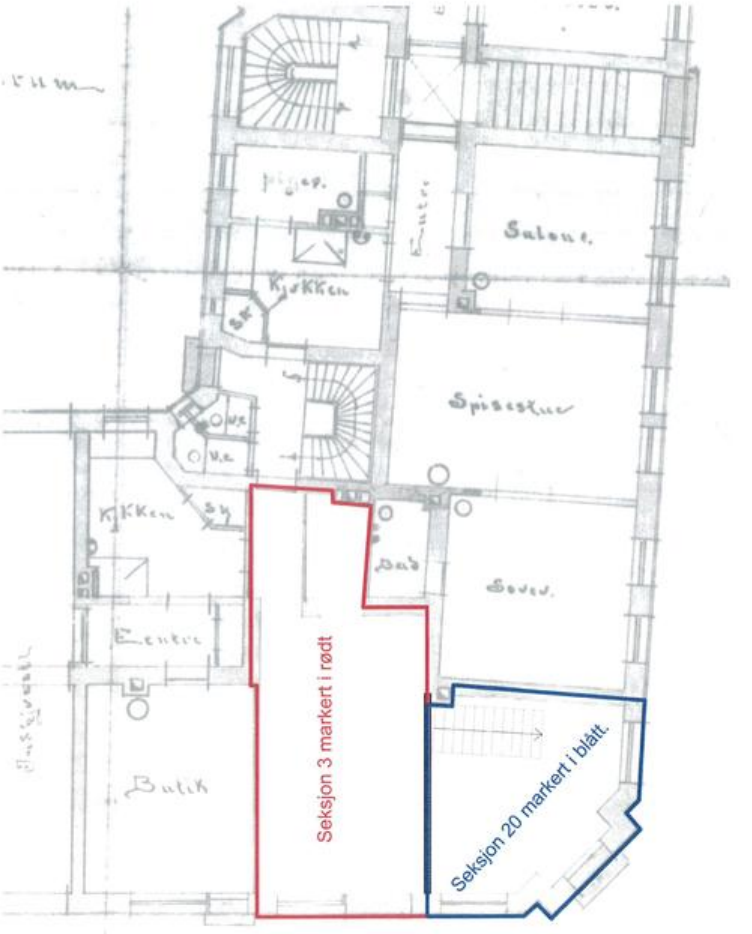
De grønne feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De røde feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

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.

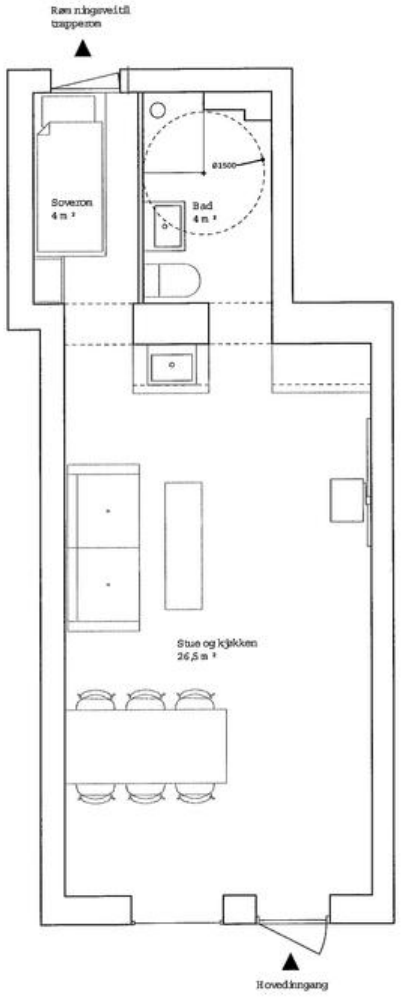
Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene 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	11.11.24	Brannteknisk tilstandsvurdering er hentet inn fra Norsk brannvern AS
1	**Dører – trapperom fra leiligheter** I oppgangene A og B er de gamle tredørene med trådglass bevart. De er uten postkasser. Siden leilighetene har tilgang til to trapperom, kan disse dørene bevares. Alle dører til baktrappene skal være minimum B30. Blendet dør fra leilighet til portrom ikke klassifisert. Sjekke brannisolering i leiligheten. Brannmale døra i portrommet. Sørge for at hoveddørene er røyktette. Skifte dører til baktrappene som ikke er B30.	Nei	Nei	TG2 – eier beskriver at tg2 tiltak vil følges opp senere når samtlige tg3 tiltak er utbedret. Sameiet opplyser i tilbakemelding av 05.03.25 at tiltaket planlegges utført ila. 2025.
2	**Boder trapperom** De gamle toalettrommene i trapperommene er tatt i bruk som boder. Dørene er ikke klassifiserte. Rom i trapperom skal være egne brannceller når de er i bruk som boder. Enten må dørene skiftes ut / rehabiliteres til minimum B30, eller så må bodene tas ut av bruk og dørene plomberes.	Nei	Nei	TG2 Sameiet opplyser i tilbakemelding av 05.03.25 at tiltaket planlegges utført ila. 2025.
3	**Dører – kjeller** En rømningsdør fra næringsvirksomhet (redigeringsstudio) er ikke klassifisert. Dør til kjeller trapp ned til kjeller baktrapp høyre side er	Ja	05.03.25?	TG2 Ifølge sameiets tilbakemelding av 05.03.25 er tiltak nr. 3 utført. I den vedlagte dokumentasjonen fra Oslo Brannsikring AS står det at de har utført tiltak nr. 7 og "Oppgradert etasjeskille mellom kjeller og 1 etg til brannklasse EI60. Gjelder hele kjellertaket." og "Oppgradert skille mellom
	platebeslått tredør. På kjellerplan er dør A60. Dør til kjeller skal være minimum B60S. Bytte dør. Dør til trapperommet skal ha brannmotstand minimum B60S. Bytte dør			kjeller og baktrapp midt til brannklasse EI60." Det er uklart om de også har oppgradert dører, og vi ber sameiet klargjøre dette.
4	**Slokkeutstyr** Mangler slokkeutstyr i trappegangene, loft og kjeller. Det samme gjelder næringslokalene. Det skal være minst en håndslokker i 1. etasje i hvert trapperom, og på topp av hvert trapperom. Det skal være minst tre håndslokkere i kjelleren, en ved hver av dørene og en ved branndøra. Arkitektene og redigeringsstudio skal ha en håndslokker hver. Divine Beauty skal ha en håndslokker i hver etasje. Inne på loftet skal det være en slokker ved hver dør og en i vinkelen. Alle håndslokkere skal være hengt opp og skiltet. Det må inngås serviceavtale i henhold NS 2910.	Ja	05.03.25	Tiltak utført og dokumentert.
5	**IK-el etter NEK 405** Det er ikke utført IK- el etter nek 405. Dette skal gjøres hvert 5. år. Krav fra FG skadeteknikk. Få godkjent firma til å utføre IK-el etter NEK 405. Rette feil.	Nei	Nei	Utføres november 2024
6	**Brennbart i rømningsveiene** Det er plassert mye brennbart i rømningsveiene. Også under trapper. Rømningsveier skal være fri for hindringer. Det skal heller ikke lagres noe brennbart under trapper. Fjerne alt brennbart og hindringer i rømningsveiene.	Ja	11.11.24	Utbedret og dokumentert
7	**Brannskille – kjeller** Tak i kjeller er delvis platekledning, delvis tretak. Gipsplatekledningen er ikke tilfredsstillende tettet mot vegger. Det er også noe fiberplater i taket. Noen utette gjennomføringer.	Ja	05.03.25	Tiltak utført og dokumentert.

	Tak og undersider av trapper skal ha brannmotstand minimum A60. Utbedre tak i kjeller og tette gjennomføringer.			
8	**Brannskille – Loft** Det er ikke tilstrekkelig brannsikring mellom leiligheter og loftet. Taket skal være sikret med gipsplater minimum 120 cm ut fra vegg. Sikre brannskillene mellom leiligheter og loft.	Nei	Nei	TG2 Sameiet opplyser i tilbakemelding av 05.03.25 at tiltaket planlegges utført ila. 2025.
9	**Ledelys** Det mangler ledelys i hele bygget. Det mangler utgangsmarkeringer på rømningsdører og dører til friluft. Montere ledelys på loft i kjeller og i trapperom. En del eksisterende armaturer kan byttes ut med armaturer med etterlysfunksjon. Sammen med godt etterlys kan det benyttes etterlysende rømningsmarkeringsskilt.	Nei	Nei	TG2 Sameiet opplyser i tilbakemelding av 05.03.25 at tiltaket planlegges utført ila. 2025.
10	**Dør fra trapperom til portrom** Dør er B15. Bytte til dør minimum b30S	Nei	Nei	TG2 Sameiet opplyser i tilbakemelding av 05.03.25 at tiltaket planlegges utført ila. 2025.
11	**Brannalarmanlegg** Brannvarslingsanlegget dekker ikke næringslokalene. Det mangler o-plan ved sentralen. Utvide brannvarslingsanlegget til også å gjelde næringslokalene. Få laget og hengt opp O-plan	Delvis	05.03.25/	Orienteringsplan utføres november 2024. Utvidelse av brannalarmanlegget er ikke kommentert i handlingsplanen. Sameiet har i tilbakemelding av 05.03.25 oversendt orienteringsplaner.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
12	Iverksette rutiner og dokumentere internkontroll. Dere må sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som viser at dere ivaretar kravet i lovverket.	Nei	Nei	Utføres uke 46 2024 Sameiet opplyser i tilbakemelding av 05.03.25 at tiltaket planlegges utført ila. 2025.

Vedlegg 4



Herman Foss gate 19
Plantegning 1.etasje
Gnr/bnr: 219/118


Rømningsvei til trapperom
Soverom
4 m²
Ø1500
Bad
4 m²
Stue og kjøkken
26,5 m²
Hovedinngang

Plan 1:50 (A4)

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Herman Fossgate 19

Tid: 29.04.2025 kl. 18:00
Sted: Herman Foss' gate 12, 0171 Oslo

Til stede: Kolab Arkitekter AS (snr 3), Aleksander Kuliani Eide (snr 5), Jan Haugom (snr 7), Daniel Schwarz (snr 8), Kristian Lind Thornes (snr 9), Lars Oddbjørn Flydal (snr 11), Randi Synnøve Just (snr 14), Tore Lund Bache (snr 17), Fredrik Wiker og Amela Misimovic (snr 18) og Kanak AS (snr 20)

Lisbet Fiona McCarrol (snr 10), Tonje Elisabeth Igesund Nelson (snr 12), Gunn Bente Flatebø (snr 13) var representert med fullmakt.

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d86ea53a-5506-4f22-9618-8fae3f5fb0a6
www.vismasign.com

ALLE TALL

Vedtak: Aleksander Kuliani Eide ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av årsregnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3 Styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forslag til vedtak
Styrehonoraret settes til kr. 30.000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.4 Styret
Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Aleksander Kuliani Eide	Valgt 2024
Styremedlem: Jan Haugom	Valgt 2024
Styremedlem: Tonje Elisabeth Igesund Nelson	Valgt 2024
Varamedlem: Daniel Schwarz	Valgt 2024

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen. To styreverv er på valg i år grunnet fratreden.

Etter dette sitter følgende i styret:
Styreleder: Daniel Schwarz
Styremedlem: Kristian Lind Thornes
Styremedlem: Tonje Elisabeth Igesund Nelson
Varamedlem: Fredrik Wiker

1.5 Budsjett 2025
Vedlagt budsjett gås igjennom

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signert / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/d86ea53a-5506-4f22-9618-8fae3f5fb0a6
www.vismasign.com

ALLE TALL

1.6 **Sak innsendt fra seksjonseier i snr 3. Bruksendring av lokale**

Redegjørelse:
Vi (Anna Aniksdal og Sindre Wam) driver arkitektkontoret Kolab Arkitekter og eier næringslokalet på bakkeplan i Herman Foss' gate 19 (seksjon 3). Vi er svært glade for å ha kontoret vårt i gården, og trives veldig godt her. Vi har imidlertid lagt merke til at flere av lokalene på bakkeplan er boliger, og har dermed begynt å tenke tanken på å kunne bruksendre vårt lokale, siden våre barn da kan bo her med tiden. Vi ønsker derfor å sette i gang forarbeidet med å bruksendre lokalet fra næring til bolig, og håper sameiet vil stille seg positiv til dette.

I vedlegg 4 følger det med to tegninger. En reseksjoneringstegning som er underlaget til opprettelsen av bruksenhet 3 som i dag brukes som vårt kontor, og en fremtidig plantegning av hvordan vi tneker en bolig kan se ut.

Forslag til vedtak:
Det godkjennes at seksjon 3 i Herman Foss' gate 19 kan endres fra næringsseksjon til boligseksjon, og at eiere kan starte prosess med bruksendring til Plan- og bygningsetaten. Alle kostnader i forbindelse med bruksendring og reseksjonering dekkes av seksjonseier og forutsettes sameiet uvedkommende.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Det var ingen flere saker som var oppe på det ordinære årsmøte.

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Cicilie Sand
2c137368-ea22-4b9d-ba63-72073a6dea98 - 2025-04-30 14:48:41 UTC +03:00
BankID - 96d54a31-44f2-4051-bdb0-3e171eeafc2b - NO

Aleksander Kuliani Eide
cf91c4c0-0f89-457c-860d-717a280a0ba1 - 2025-04-30 15:32:19 UTC +03:00
BankID - 11478ebb-e85b-4f8a-a4cb-db647a0a4c69 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

VEDTEKTER FOR
SAMEIET HERMAN FOSSGATE 19

Vedtatt i sameiermøte
02.05.2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Herman Fossgate 19, og har gårdsnummer 219 og bruksnummer 118 i Oslo kommune, samt organisasjonsnummer 977 160 448.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Ingen sameiende (eller familie) kan eie mer enn 2 – to boligseksjoner.

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 3 næringsseksjon. Fordelingen av andel av felleskostnader gjøres i henhold til størrelsen på seksjonen. Sameiet har også en andelsoppsetting som benyttes til å fordele gjeld og formue skattemessig.

Seksjonsnr	Størrelse m2	Andel
1	110	10
2	45	4
3	215	21
4	109	10
5	96	9
6	109	10
7	138	14
8	110	10
9	106	10
10	109	10
11	140	14
12	110	10
13	106	10
14	109	10
15	140	14
16	110	10
17	106	10
18	117	7
19	138	10
	2223	203

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Kjøper og framleier skal på forhånd godkjennes av sameiets styre. Nektelse kan kun skje på saklig og objektivt grunnlag. Eierne er forpliktet til ved framleie å sørge for at leieren deltar på lik linje med de øvrige leiere i alle felles tiltak.

Næringslokaler skal ikke inneholde virksomhet som medfører vedvarende støy, lukt, trafikk etc. og som er til sjenanse for beboerne i gården.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Opprettholdelse av godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Styrets forslag til budsjett for neste driftsår.
- Valg av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamann.
- Valg av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og ett varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret kan konstituere seg selv.

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet 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 seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0339/25
Vår referanse: 3755252/26430125
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 86

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502183	105	4.2.1976	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	118	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12

Dok. 2183 / 1976 V
overført 4/2

Begjæring
til
Oslo Byskriverembete Gnr. 219 Bnr. 118 + 4

om oppdeling av eiendommen: Herman Foss' gate 19 i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført et bygg på 4 etasjer pluss kjeller- og loftsetasje med ialt 19 leiligheter.

2. Jeg begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 19 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter nuværende og fremtidige pantebeftelser i eiendommen.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge han å fraflytte leiligheten.

Fordelingsliste.

Seksj. nr.	Leiligh. nr.	etg. nr.	Brto. areal	Beboel. rom	Kj.b. nr.	Loftsb. nr.	Sameiebrøk
1	101	1	103	4	101	101	10/188
2	102	1	41	butikk			4/188
3	103	1	61	butikk			6/188
4	104	1	102	4	104	104	10/188
5	105	1	90.5	4	105	105	9/188
6	201	2	103	4	201	201	10/188
7	202	2	130.5	5	202	202	14/188
8	203	2	103	4	203	203	10/188
9	204	2	98.5	4	204	204	10/188
10	301	3	103	4	301	301	10/188
11	302	3	130.5	5	302	302	14/188
12	303	3	103	4	303	303	10/188
13	304	3	98.5	4	304	304	10/188
14	401	4	103	4	401	401	10/188
15	402	4	130.5	5	402	402 A+B	14/188
16	403	4	103	4	403	403 A+B	10/188
17	404	4	98.5	4	404	404	10/188
18	501	5	74.7	3			7/188
19	502	5	106.6	5			10/188
							188/188

Seksjon nr. 2 og 3 har adgang WC i kjeller.

Vedlagt følger etasjefegninger med tinglysningsgjenpart.

Oslo 2/2 1976
Elisabeth Johansen
fullm. Gnr. 219 Bnr. 118

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12



Kjellerplan Herman Foss gt. 19.

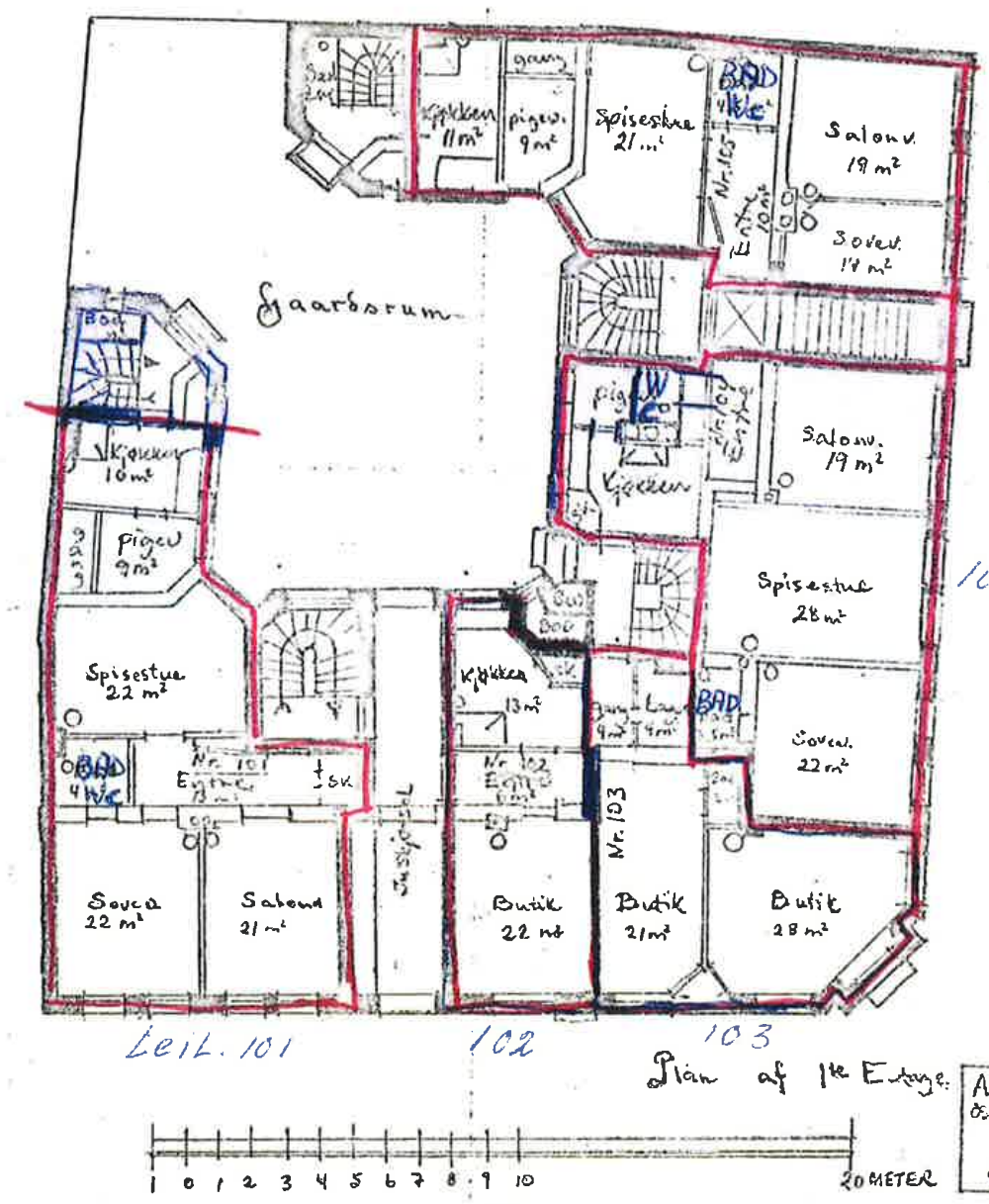
Oslo. 30. september 1975.

GRUNER & JEBSEN A/S
Boks 2730, st. Hanshaugen
Oslo 1. Tlf. 46 18 36

Elisabeth Johansen
Ellen Mari Skjelsbæk

F. Øverland

Herm. Foss gt. № 19



x Takene senkes fra 3.25 m til 2.75

Plan af 1te Etage.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
2. MAI 1953
S. Hallesen

665

Kristiania den 28 Februar 1902

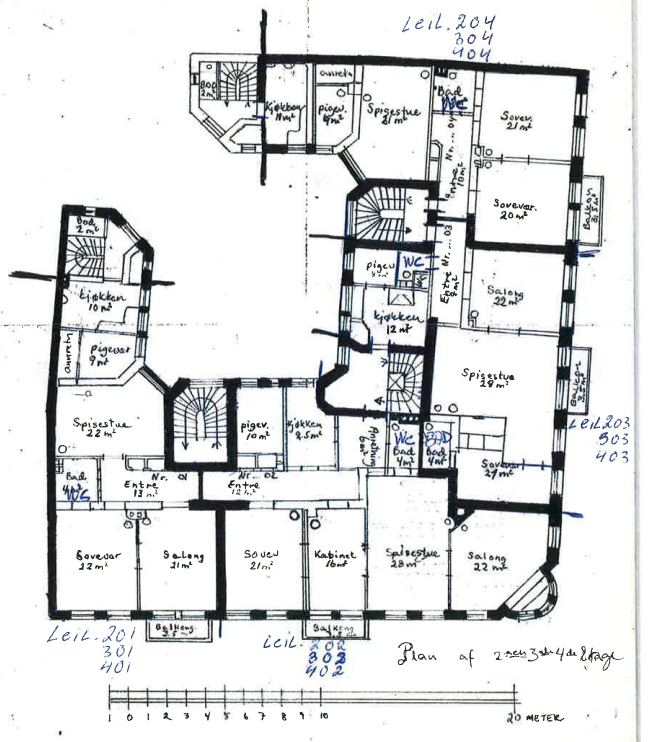
Oslo, 30. september 1975.

Elisabeth Johansen
Ellen Mari Skjelsbæk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12

Hr P. Overland
Hern. Foss gt 76 19



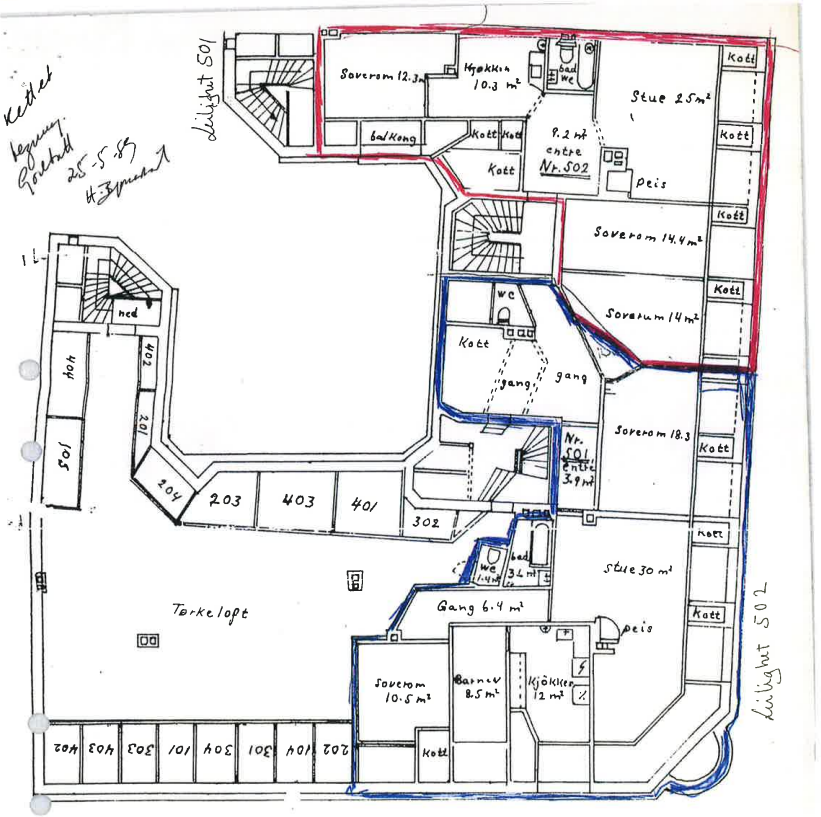
Kristiania den 24. juli 1900

Oslo, 30. september 1975.

Elisabeth Johansen
Hellen Marie Skjelsbæk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12



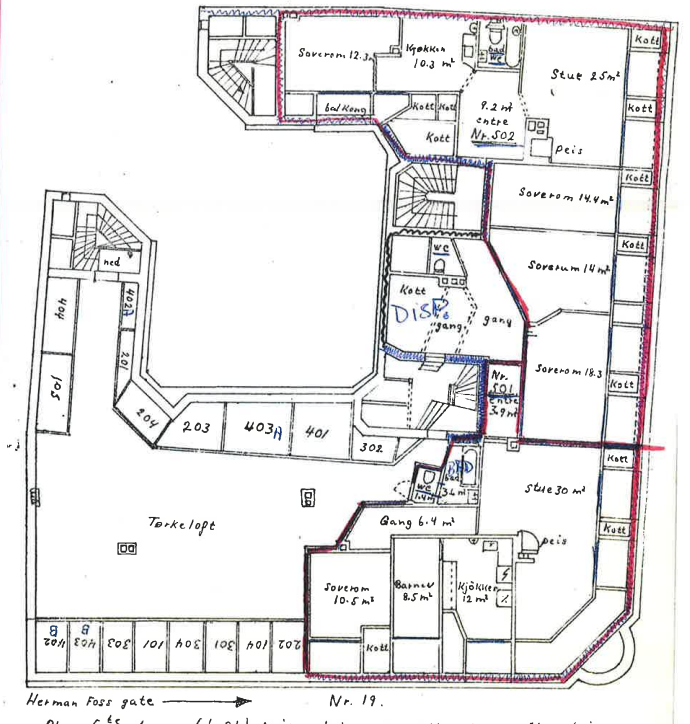
BLÅTT: Marilyn Nybråten SEKSJON 19 (NR. 502)
RØDT: LISBETH JØRGENSEN SEKSJON 18 (NR. 501)

Marilyn Nybråten
Lisbeth Jørgensen
Jan Haugom

Per G. Skjelbak

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12

Disse tegninger tilhører, se
korrekte tegninger



Plan 5 te etasje (loft) nyinnredning. v. arkitekt Sverre Marstein.

Oslo, 30. september 1975.

GRÜNER & JEBSEN A/S
Arkitekter
Boks 2730, Holmenkollen
Oslo 1, Tlf. 46 16 06

Gerd Babette Johansen
Kirsten Marie Skjelsbæk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/502183/105
Uthentet 2025-05-16 11:12

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0339/25
Vår referanse: 3755254/26430135
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 82

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
841445	200	8.8.2023	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	118	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 613751115
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
915426700	KANAK AS		Isabels vei 16, 1086 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	219	118

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 3.8.23

Side 1 av 1

Doknr: 841445 Tinglyst: 08.08.2023
STATENS KARTVERK

03.08.2023 12:07

Plan- og bygningsetaten 10.7.23
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
OSLO, PLAN- OG BYGNINGSETATEN	BOKS 364 SENTRUM, 0102 OSLO	KIM LIEN 416/480 69 518

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Sigurd Vestrheim	929 616 987	977 160 448	970 28 284
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
c/o Adv.fa. Hansson AS, Pilestredet 17	0164	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	219	118	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
(*) 20	~~100247~~ [redacted] 915 426 700	~~Olav Røsset~~ KANAK AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
20	N	9	B (*)
		Nevner = 203	

Dato	Innsenderens underskrift
2/5-23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

(*) Påført etter samtykke fra søker Sigurd Vestrheim, 4.7.23

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

(*) Deler av fellesareal overføres til seksjon 20. Ingen endring av sameiebrøken. Ingen andre endringer.
som tilleggsareal bygning

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
2/5-23	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo, 28/4/23		Tonje Elisabeth I. Nelson, styrets leder
	Oslo, 28/4-23		Jade Josefine Nordahl, styremedlem
20	Oslo 28/4-23		AS Seilduksgaten 7, Kim Johnsen, iht. generalfullmakt
20		p/h Hjemmelshaver/styret SE EGET SAMTYKKE	

Dato	Innsenderens underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/841445/200
Uthentet 2025-05-16 11:08

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 28/4/23	Tonje Nelson	Tonje Elisabeth I. Nelson, styrets leder
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 28/4-23		Jade Josefine Nordahl, styremedlem
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	219	118		20

Dato	Underskrift	Stempel
13.7.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
21.5-23	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/841445/200
Uthentet 2025-05-16 11:08

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift

Til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten v/ Kim Lien Ung

Oslo, 4/7-2023

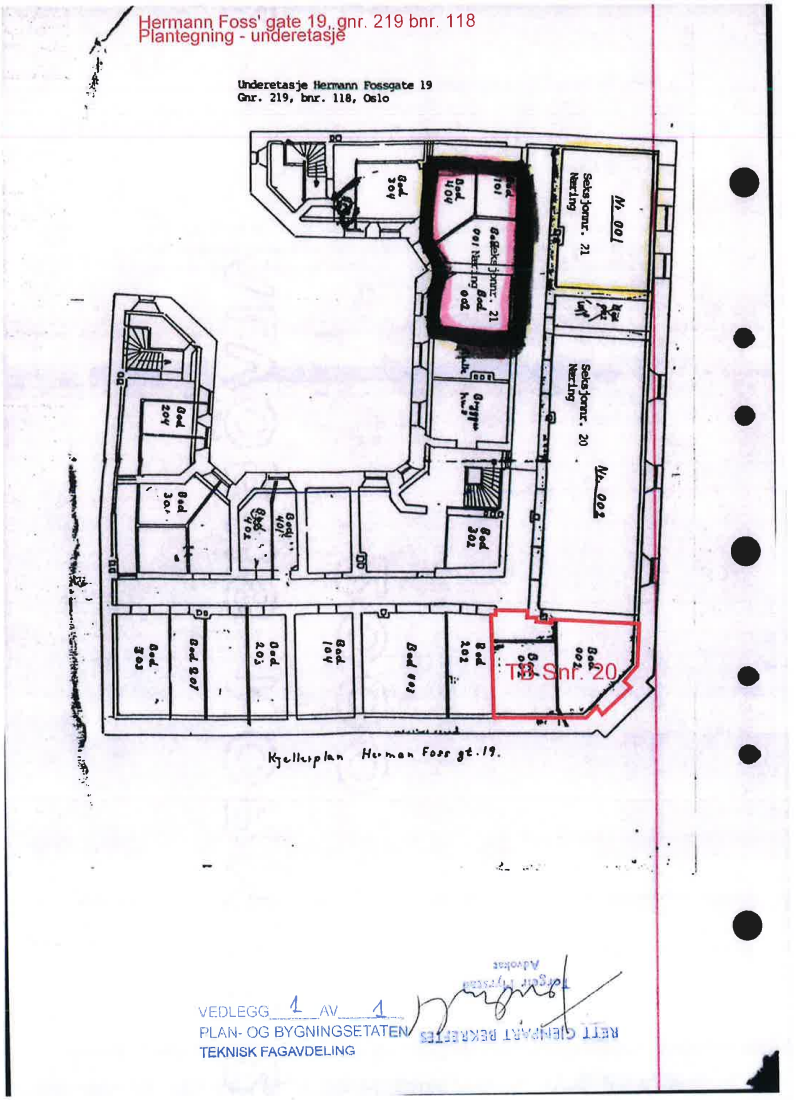
Sak nr. 202307344

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen gnr. 219 bnr. 118 snr. 20, Kanak AS, org. nr. 915 426 700, samtykker med dette til reseksjonering i henhold til søknad innkommet til Plan- og bygningsetaten 02.05.2023 i sak nr. 202307344 og nødvendige endringer i henhold til Plan- og bygningsetatens brev 03.07.2023 (ref. 202307344-3).

Kanak AS

Joe Christer Kralik
Styrets leder

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12.7.23



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0339/25
Vår referanse: 3755253/26430130
Bestilling: C3 2025-05-16 (6) 83

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
62797	105	28.9.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	118	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/62797/105
Uthentet 2025-05-16 11:09
Side 1 av 4

Tinglysingsstempel

RETT GJENPART BEKREFTES
Torgeir Myrstad
Advokat

Tilleggsoppdeling

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
219	118		Oslo

2. Eier

Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
Se egen vedlagte liste	

DAGBOKFØRT
28.SEP.87 062797
BYSKRIVEREN I OSLO

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

Begjæringen gjelder tilleggsoppdeling hvorved snr. 21 utvides med 30 m2 og felles areal følgelig reduseres tilsvarende.

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/62797/105
Uthentet 2025-05-16 11:09
Side 2 av 4

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 203
1	2	3	1	2	3
1	B	10	21	N	6
2	N	4	22		
3	N	6	23		
4	B	10	24		
5	B	9	24		
6	B	10	26		
7	B	14	27		
8	B	10	28		
9	B	10	29		
10	B	10	30		
11	B	14	31		
12	B	10	32		
13	B	10	33		
14	B	10	34		
15	B	10	35		
16	B	10	36		
17	B	10	37		
18	B	7	38		
19	B	10	39		
20	N	9	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		203

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = sameseksjon boliger, SN = sameseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

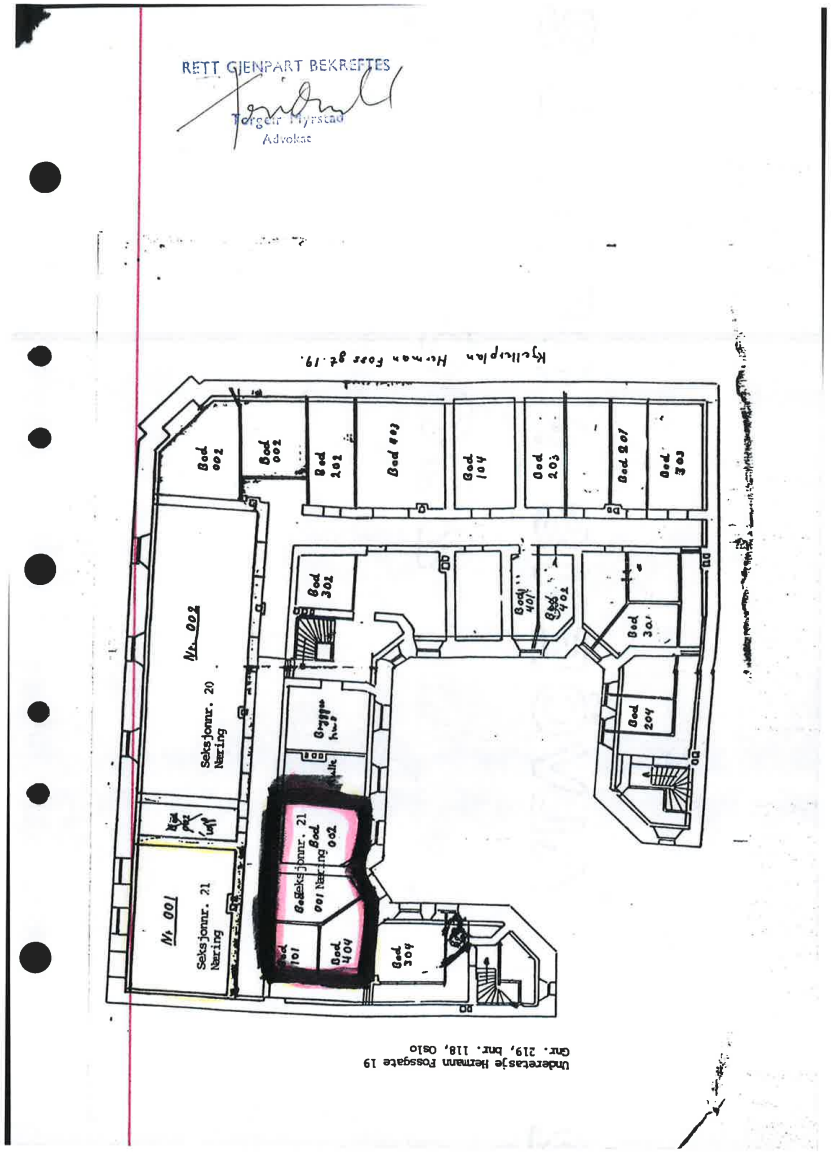
Begjæringen gjelder tilleggsoppdeling hvorved seksjonnr. 21 utvides med ca 30 m2 og fellesarealet reduseres tilsvarende. Det foreligger enstemmighet blant sameierne. Arealet som skal tillegges seksjonnr. 21 er avmerket med rødt på vedlagte plantegning over kjeller. Rulle- bryggerhus som i dag ikke er i bruk, vil etter tilleggsseksjoneringen bli omgjort til boder.

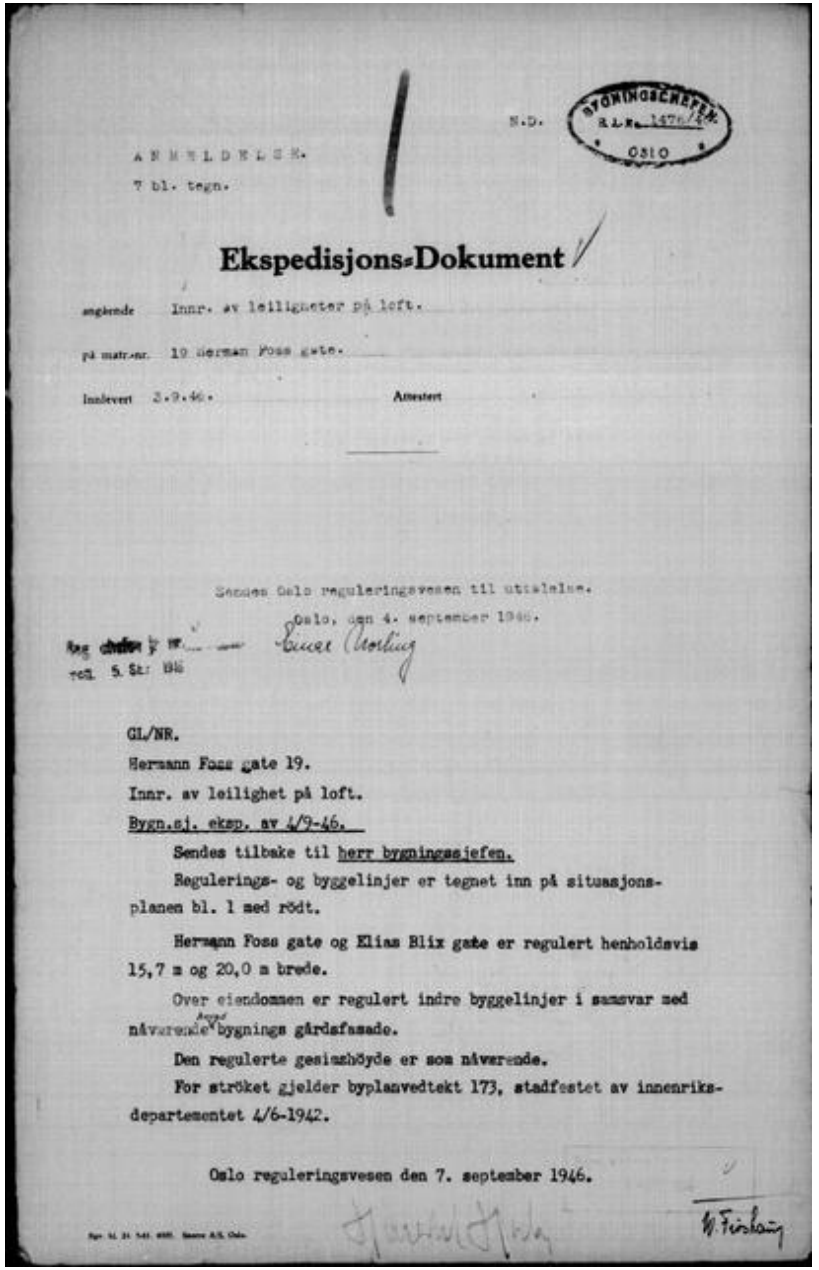
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
31.8.87	Ellen B. Johansen, Jan Haugom, Dagrun Lindvag, Carl Hagen, Anne Lise, Paul Hoskar, Elisabeth Johansen, Kjell Skjelbreck
Sted	
Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Torgeir Myrstad	Fr. Nansens plass 9, Oslo 1	20 24 14

RETT GJENPART BEKREFTES
Torger Myrstad
Advokat





N.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.L.Nr. 1476/46
0310

ANMELDELSE.
7 bl. tegn.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. av leiligheter på loft.

på matr.nr. 19 Hermann Foss gate.

Innlevert 3.9.46. Attestert

Sendes Oslo reguleringsvesen til uttalelse.
Oslo, den 4. september 1946.

Bygningssjefen
Per. 5. Sept. 46

GL/NR.
Hermann Foss gate 19.
Innr. av leilighet på loft.
Bygn.sj. eksp. av 4/9-46.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

ReguleringS- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Hermann Foss gate og Elias Blix gate er regulert henholdsvis 15,7 m og 20,0 m brede.

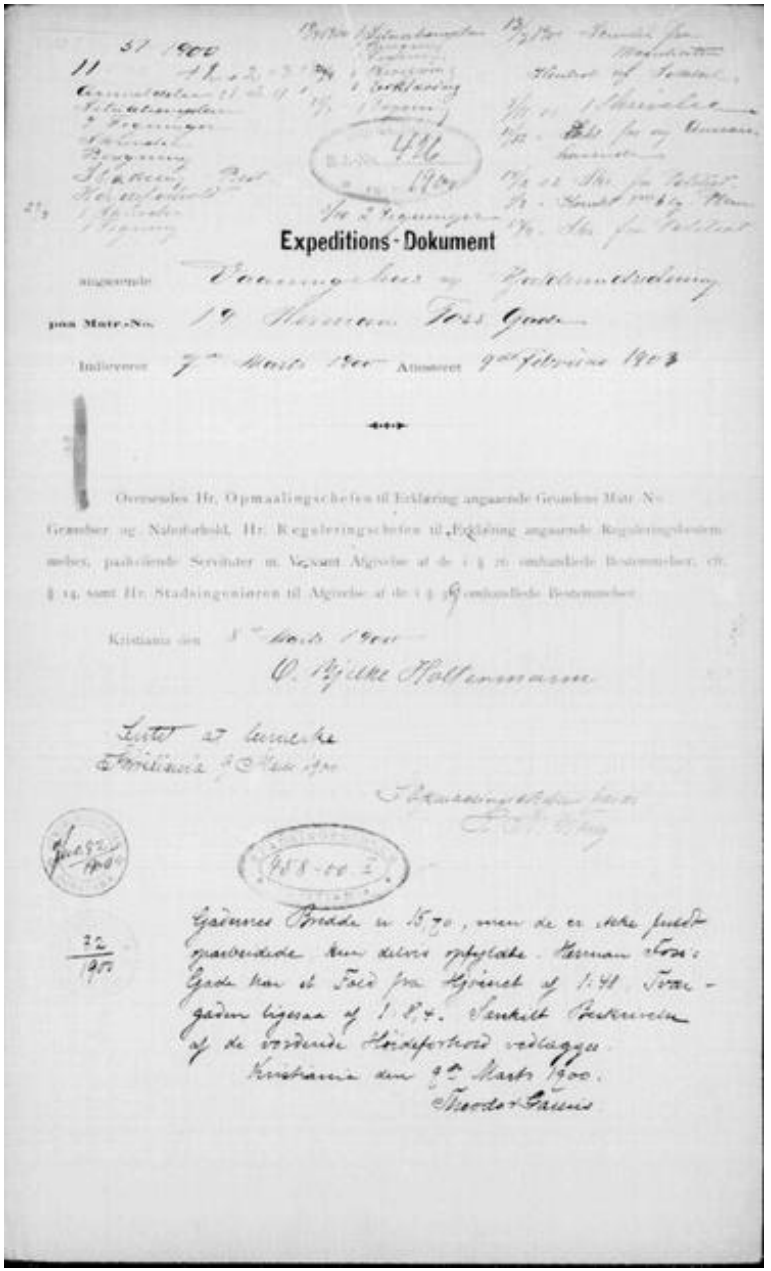
Over eiendommen er regulert indre byggelinjer i samsvar med nåværende bygnings gårdsfasade.

Den regulerte gesimshöyde er som nåværende.

For strøket gjelder byplanvedtekt 173, stadfestet av innenriksdepartementet 4/6-1942.

Oslo reguleringsvesen den 7. september 1946.

M. Fiskum



Expeditions-Dokument

angaaende Foreningsbeslutning og Reguleringsbestemmelser

paa Matr.-No. 19 Hovedgaarden Foss Gnr.

Indleveret 7de Marts 1900 Attesteret 9de februar 1903

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr. No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paaforlende Servituter m. v. samt Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 19, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 36 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 8de Marts 1900

O. Bjelke Hoffenmarcus

Sendt 27 herunder
Kristiania 9 Mars 1900

Grænserne Øvrede nr. 1570, vaaren de er ikke fuldt opgravede kun delvis opfyldte. Hovedgaarden Foss's Grænser har vi Ført fra Gjerdet af 1.41 Fossegaarden ligesaa af 1.8.7. Senkelt Bestemmelse af de vedrørende Kildeforhold vedlagges.

Kristiania den 9de Marts 1900.

Theodor Thams

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0339/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Elias Blix' gate 3 0171 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 118, snr 9 (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