NORDVIK

Herman Foss' gate 22A

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Herman Foss' gate 22A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
172	Vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.10.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og sjarmerende 3-roms | Vestvendt balkong mot bakgård | Rosett og stukkatur | Sentral beliggenhet | Ildsted

Prisantydning	**6 985 000,-**
Omkostninger	**176 040,-**
Totalpris	**7 174 492,-**
Fellesgjeld	**13 452,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 801,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

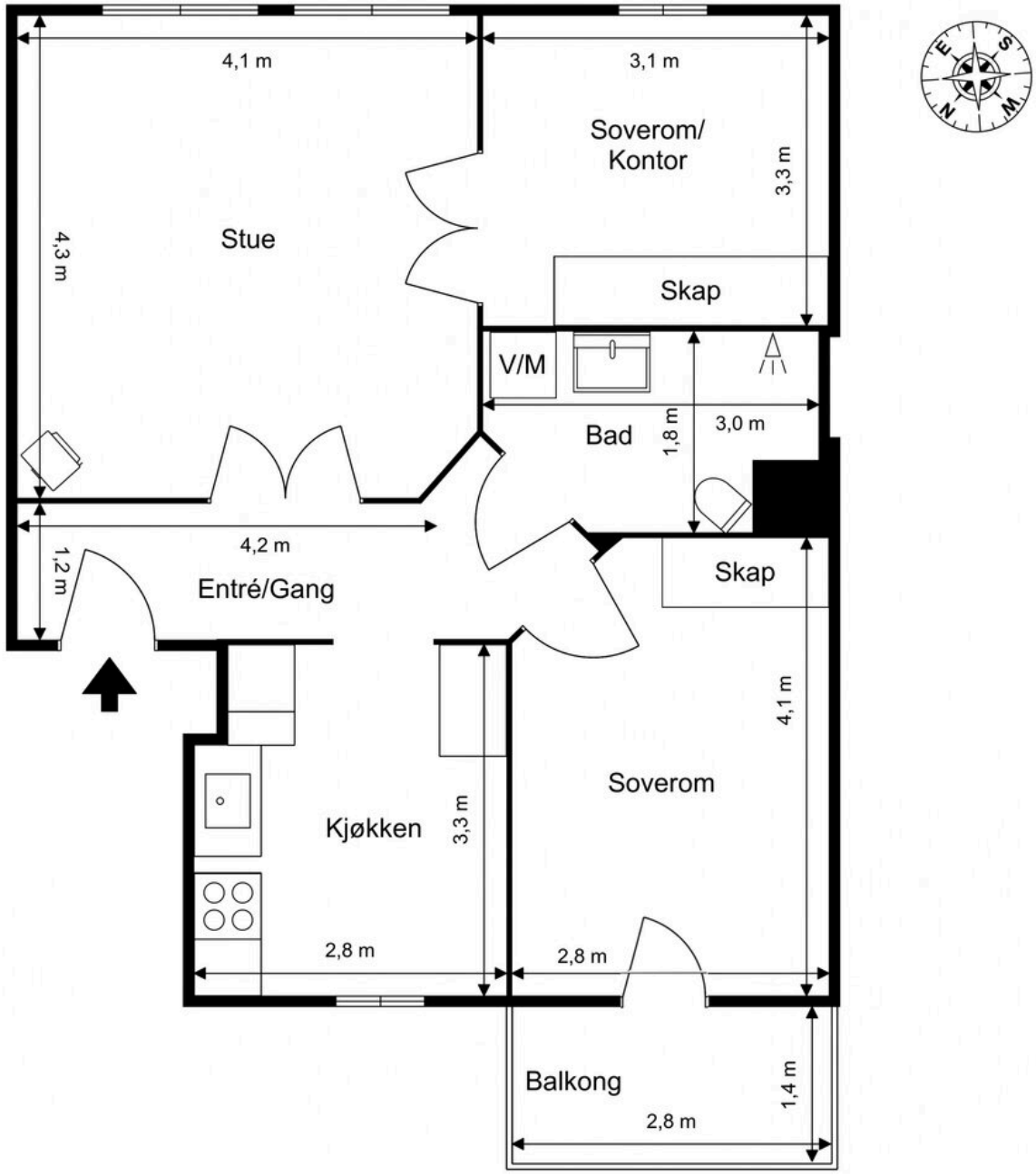
Kort fortalt

Velkommen til Herman Foss' gate 22 A - En sjarmerende og klassisk 3-roms med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Leiligheten byr på flotte og originale detaljer med blant annet god takhøyde, store vindusflater, rosett og stukkatur og originale tregulv. Den vestvendte balkongen blir en fin forlengelse av leiligheten og byr på gode solforhold. Herman Foss' gate er en rolig og stemningsfull gate, preget av klassisk bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig svært sentralt med mange tilbud innen kort gangavstand.

- 3-roms toppleilighet
- Vestvendt balkong mot bakgård
- Ny vedovn fra 2024
- Rosett og stukkatur
- Originale detaljer
- Takhøyde på 3 meter
- Lofts-/ og kjellerbod
- Kort vei til servicetilbud og kollektivtransport

Herman Foss' gate 22A, 0171 Oslo

4. Etasje



FIDENS

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

































Populære Tranen ligger like i nærheten og er et hyggelig samlingspunkt i nabolaget. Her holder Åpent Bakeri til på dagtid, mens Lofthus Samvirkelag serverer pizza på kveldstid





Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en urban hverdag med det meste innen rekkevidde

Kiellands Hus ligger rett ved boligen og byr blant annet på Coop Mega, Vinmonopolet, kafé og blomsterbutikk, i tillegg til flere servicetilbud



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0155/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Herman Foss' gate 22A, 0171 OSLO
Gnr 219, bnr 121, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eirin Cecilie Skogseth

Kjøpesum og omkostninger
6 985 000,- (Prisantydning)
13 452,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 998 452,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 174 492,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 187 492,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entre/gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023. Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Ikke målbare arealer:

Loftbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 5m². Det er skråtak og gitterløsning.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Bod: Kjellerbod og loftsbod

Standard

Entrè:
Boligen ligger i byggets 4.etasje og har trappeadkomst fra fellesarealer. Entréen har en god størrelse og det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Fra rommet er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Den romslige og innbydende stuen har en herlig klassisk atmosfære, med flere tidstypiske detaljer som stukkatur, panelvegger, tregulv og flotte fyllingsdører. Rommet har god takhøyde og store vindusflater som gir rommet en luftig romfølelse og sørger for rikelig med naturlig lys. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofagruppe, salongbord og TV-/mediemøblement. Vedovnen tilfører ytterligere karakter til rommet og skaper et hyggelig samlingspunkt på kjøligere dager.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat fra stuen og fremstår lyst og innbydende, med god takhøyde og et stort vindu som sørger for rikelig med naturlig lys. Kjøkkeninnredningen er fra 2012, med oppgraderte fronter fra 2017, og byr på gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer samt rikelig med benkeplass til matlaging og tilberedning. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kombinert kjøle-/fryseskap fra 2024. Det er også god plass til spisebord i rommet, noe som gir kjøkkenet en hyggelig spiseplass til både hverdag og måltider med gjester.

Soverom:
Boligen har totalt to soverom i god størrelse. Hovedsoverommet har tilknytning til den vestvende balkongen på 4 kvm, noe som fungerer som en fin forlengelse av rommet på sommerhalvåret. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er og god plass til garderobeløsning til oppbevaring av klær og sko.

Boligens andre soverom har plass til seng med tilhørende nattbord og skap til oppbevaring. Det er og mulighet til å bruke rommet som barnerom, kontor eller gjesterom. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Bad:
Flislagt baderom med varmekabler i gulv til ekstra komfort. Badet har moderne servantinnredning med skuffer til oppbevaring, servant, og skap til oppbevaring. Det er plass og opplegg til vaskemaskin. Installert dimmer og skiftet lyspære i taket i 2023. I følge tidligere eier har det i 2017 blitt skiftet dusjarmatur og servantskap med armatur.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass. Det er kun beboerparkering i området.

Bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Beboerparkeringssone A, B, C, D og E.

Priser:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kr
Elbil: 1300 kr
Motorsykkel og moped: 1925 kr
El-motorsykkel og el-moped: 650 kr

Modernisering og påkostninger
2025:
Utført el-kontroll/el-sjekk

2024:
Montert ny vedovn av Peishuset AS

2020:
Elektriske arbeider utført av Trg-elektro AS

Oppgraderinger i sameiet:
2024: Byttet varmtvannsberedere
2020: Skiftet yttertak på begge gårdene
2017/18: Rehabilitering av avløpsrør (rør i rør). Oppgradert ytterdører til branndører. Nytt brannvarslingsanlegg.
2014/15: Div brannsikringsarbeid
2012: Rehabilitering av pipeløp med glidestøp (en pipe hver oppgang)
2008: Bygget balkonger

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert dimmer og skiftet lyspære i taket i 2023 av Oslo Elektriker Service. I følge tidligere eier har det i 2017 blitt skiftet dusjarmatur og servantskap med armatur av Rørlegger 24#7 AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er fra 1993 ihht. tidligere prospekt

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: I boenheten: Byttet / oppgradert av peis i boligen i 2024 av Peishuset AS. I sameiet: - Rehabilitering av deler av fasade / vinduer i 2025, Mesterbedriften LUND AS. - Gjennomført loftsutbygging der loftsareal ble solgt til 3 av de underliggende leilighetene i 4. etg. Loftutbyggingen ble gjennomført av Argus bygg i 2020. Loftsutbygging ble ikke gjennomført for denne boenheten. - Nye fliser og malt trappeoppgang inkl dører i 2021 av Malermester Widar Lund AS. - Skiftet taktekke i forbindelse med loftsutbygging i 2020 av Argus bygg. - I 2017/2018 ble dørene i oppgang A oppgradert til riktig brannklasse, utført av Trebevaring AS. Det ble også installert felles brannalarmanlegg i gårdene.

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: Byttet innmat sikringsskap i 2020 av TRG-elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tilstandsvurdering gjennomført november 2025 av Elsjekk AS

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: 2017/2018: Gjennomført pålagte utbedringer av avløpsrørene, lagt nye rør inne i avløpsrørene. Viser til styret for mer informasjon. 2023/2024: Varmtvannsberedere ble skiftet i regi av sameiet. Viser til styret for mer informasjon.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble etablert etter opprinnelig byggeår, viser til informasjon i salgsoppgaven.
Balkonger ble vedtatt bygget i 2008. Gjennomført av Balkongteam. Ferdigattest for balkongene ble utstedt av Oslo kommune i
2012. Det har vært loftutbygging i 2020 i sameiet på de andre tre boligene i 4. etasje, men ikke på denne boenheten.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noen av flisene har sprekker / hakk. De fleste fugene er gamle og slitte, særlig rundt dusj-sluket. Ila 2025 var det noe misfarging mellom enkelte av flisene i dusjsonen (blek oransje/rosa i fargen). Fargen gikk vekk etter grundig rengjøring.

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)
Ja
Beskriv: Enkelte avfuktningsanlegg i kjeller står på hele tiden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: I etterkant av brannsikring av dører i 2017/2018 ble inngangsdøren til leiligheten vanskelig å låse opp / igjen. Må dyttes /trekkes mens man vrir om nøkkelen. Planlagt å bestille reparasjon av faglært innen overtagelse.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det kom en summelyd/ulyd fra jordfeilvarsler, tok kontakt med elektriker som fjernet gammel jordfeilvarsler og skiftet innmat sikringsskap.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Siden det er et eldre bygg så virker det ikke som alt er i vater, men ikke noe påfallende som jeg har vært plaget av. Det er sprekker på mur/fasade, men pågående rehabilitering i år.

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: Ikke i denne boenheten. I følge styreleder har det tidvis vært sølvkre i sameiet. Viser til styret for mer informasjon.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Porttelefonen er litt gammel og fungerer av og til litt dårlig, spesielt på vinteren. Varmeovn på kjøkken virker å ha en defekt termostat.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Eventuell kommentar: Tilstandsvurdering gjennomført november 2025 av Elsjekk AS som tidligere beskrevet under annet punkt

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?
Tilstandsrapport ble utført av takstmann ila september 2025 og på nytt i september 2026. Foreligger også fra tidligere eier som solgte boligen i 2017.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det ble på årsmøtet 2024 vedtatt oppussing av fasaden med en kostnadsramme på kr 750 000,-. Tiltaket

finansieres ved låneopptak. I forbindelse med dette må det påregnes økt fellesgjeld. Styret jobber for å for å holde kostnadene nede og vil bruke noe oppsparte midler til oppussingen for å unngå en unødvendig økning av felles gjeld. Det er også gjort innsparinger i felleskostnader i forkant av oppussingen og styret jobber for å holde felleskostnadene uendret, men endringer kan forekomme.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør ble malt med brannsikker maling, og installert lukkemekanisme i 2018.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting - Balkong soverom 1:
Enkelte råteskader i terrassebord. Rustflekker på rekkverk

Vinduer og dører:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- Avflassing av maling på innerdører.
- Oppsprukket fugemasse under bunnkarm til vinduer slik at fukt kan trekke inn mellom vegg og vindu over tid.
- Vindu/innerdører tar i karm.
- Løst dørhåndtak.
- Harde tettelister

Etasjeskille og gulv på grunn:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og
ca. 25mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 16mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk i gulvet

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Kjøkken:
Manglende automatisk vannstopper ved kjøkkenbenk øker risikoen for at lekkasjer fra vanninstallasjonene ikke oppdages eller begrenses raskt, noe som kan føre til fukt- og vannskader.
Uten komfyrvakt vil en eventuell farlig situasjon på komfyren ikke bli oppdaget eller avbrutt automatisk, noe som kan føre til branntilløp med fare for personskader og materielle skader.

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i
kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Avløpsrør:
Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje. Avløpsrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken. Det er lagt nye rør inne i avløpsrørene i 2017/18 (opplyst fra årsmeldingen 2020).

Vannledninger:
Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje. Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående. Vannrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.

Varmtvannsbereder - Felles kjeller:
Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Avviket
utbedres i samråd med styre.

Ventilasjon:
Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO2-nivå og generelt dårligere inneklima. Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Bad:
Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift

fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes. Det bør benyttes/installeres dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

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

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

Adgang til utleie
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Det må opplyses om navn, adresse og telefonnummer. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

For mer informasjon se sameiets vedtekter.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
- Elektriske panelovner
- Vedovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket i 2025 og 2024 var på hhv 8005 kWh og 7620 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 801,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, revisjon, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjenester m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Renter og avdrag: 229,-
Felleskostnader: 3 572,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 670 782,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 683 127,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd. Brebånd 100 Mbit er inkludert i felleskostnadene. Større hastighet og tv-pakke kan kjøpes ved siden av.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Herman Foss Gate 22, orgnr. 983520235

Om sameiet
- Sameiet består av 15 seksjoner. I tillegg er det seksjonert en loftsseksjon som ikke er bygget inn i annen leilighet og eies av sameiet (arealet over denne seksjonen)
- Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd
- Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA
- Forretningsfører er OBF
- Revisor er Blåberg AS
- Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS

Styrets arbeid 2025:
Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 3 styresaker.
Sak 1: Justering av fellesutgifter vedrørende loftsutbygging (pågående)
Sak 2: Brannsikkerhet/HMS
Sak 3: Gjennomgang av regnskap for 2023
Sak 4: Innhentet tilbud og igangsatt utbedringer av fasade
Sak 5: Jobbet med ny TV og bredbåndsavtale
Sak 6: Gjennomgått forsikringer og gjort besparelser på budsjettet

Styret har i perioden hatt fokus på:
Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, sikkerhet, vvs, dugnad mm.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2023/2024:
Reparert gjerdet på dugnad
Bytte av varmtvannsberdere i 2024
Fasadene er vedlikeholdt med at murere slo ned løs puss og pusset og malte det det var behov.

Fasade og vedlikehold:
På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at styret kan gjennomføre oppgradering av fasaden innenfor en kostnadsramme på kr 750 000. Arbeidet skal finansieres ved låneopptak. Pr. 2026 er de mest nødvendige oppgraderinger gjennomført. For øvrig vises det til sameiets årsmelding for en oversikt over utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Erverver av seksjon av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 13 452,-pr. 18.09.2026

Spesifikasjon av lån

Lånenummer: 15161617609
Bank: DNB Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Antall terminer: 12 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 18.09.2026: 230 850,-
Andel av saldo: 13 453,-
Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (Siste termin 30.01.2033)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 529,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2025) viser et underskudd på kr: 456 128,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr: 26 440,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Iht. styreleder er dyrehold tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder må ikke luftes i bakgården.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82870247

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 677 kvm (Eiertomt)
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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Herman Foss' Gate 22A har en meget attraktiv, rolig og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, rett ved parken. Herman Foss gate er en av de flotteste gatene på St. Hanshaugen med flott, klassisk bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk.

Området byr på et variert utvalg av restauranter, kafeer og hyggelige møteplasser. Rett i nærheten ligger blant annet populære Tranen, som huser Åpent Bakeri på dagtid og Lofthus Samvirkelag på kveldstid. I nærområdet finner man også blant annet Gutta fra Calcutta, Colonel Mustard og flere andre serveringssteder. Det er i tillegg kort vei til Vulkan på Grünerløkka, hvor Mathallen og med et stort utvalg. Her finner du b.la spesialbutikker, kafeer og spisesteder. I tillegg byr Mathallen også på en rekke matrelaterte aktiviteter som konferanser, kurs, messer og konkurranser.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt i nærområdet. Kiellands Hus ligger rett ved boligen og har blant annet Coop Mega, i tillegg til flere servicetilbud. Det finnes også Bunnpris i Waldemar Thranes gate og Rema 1000 i Darres gate. Her har man dermed flere dagligvarebutikker å velge mellom innen svært kort gangavstand.

Området har gode kollektivforbindelser med bussforbindelser fra Alexander Kiellands plass og nærliggende holdeplasser i blant annet Uelands gate, Waldemar Thranes gate og Sannergata. I Sannergata finnes også trikkeforbindelse. De gode kollektivmulighetene gjør det enkelt å komme seg videre til sentrum og øvrige deler av Oslo.

For den som ønsker grønne omgivelser, er det kort vei til Akerselva med populære tur- og rekreasjonsområder langs elven. Herfra kan man følge turveiene både nordover og sørover gjennom byen. St. Hanshaugen ligger også i komfortabel gangavstand og byr på store grøntarealer, flotte utsiktspunkter og hyggelige rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en urban hverdag med det meste innen rekkevidde, samtidig som parker og fine turmuligheter ligger i nærheten.

Ellers er det gangavstand til Grünerløkka, Bislett, Majorstuen og Oslo Sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Alexander Kiellands Plass (Buss)
Birkelunden (Trikk)

Skoler og barnehager

Ila skole: Elever går videre til Fagerborg skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av wc, datert: 20.04.1934
Det foreligger ekspedisjonsdokument for boligblokk, datert: 15.06.1899
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert: 19.12.1995
Det foreligger ferdigattest for innredning av bad, datert: 16.02.2001
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert: 03.08.2010
Det foreligger ferdigattest for utvidelse av døråpning i bærevegg, datert: 11.08.2017
Det foreligger ferdigattest for bruksendring om ombygging av loft, datert: 14.09.2021

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.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Badet er etablert i ettertid.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligområde S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Herman Foss' gate 24 B - Sammenslåing av to boenheter
Saksnummer: 202608690
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202608690

Ilagata 2 - Loftsutbygging med to leiligheter

Saksnummer: 202520589
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520589

Evald Ryghs gate 4 - 14 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202607514
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202607514

Herman Foss' gate 16 B - Oppføring av 3 balkonger
Saksnummer: 202507375
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507375

Herman Foss' gate 29 A - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring (seksjon 88)
Saksnummer: 202509088
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509088

Geitmyrsveien 31 C - Endring av bygg - utvendig - Påbygg
Saksnummer: 202521978
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521978

Geitmyrsveien 31 C - Forhåndskonferanse - Tilbygg
Saksnummer: 202511111
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511111

Pågående plansaker i området:
Saken gjelder: Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Saksnr: 202554777
Kollektiv, sykkel og overvannstiltak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554777

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/219/121/6:
13.05.1992 - Dokumentnr: 24504 - Erklæring/avtale
Erkl om bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for
eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:121
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.1993 - Dokumentnr: 33623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1384

16.02.1994 - Dokumentnr: 9410 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1298

29.04.2026 - Dokumentnr: 470576 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1287
Sammenslåing av seksjoner
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 137 660,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lasse Pedersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

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

Herman Foss' gate 22A

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 282 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	3 min / 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	14 min / 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	14 min / 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min / 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	19 min / 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min / 1 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	12 min / 1 km

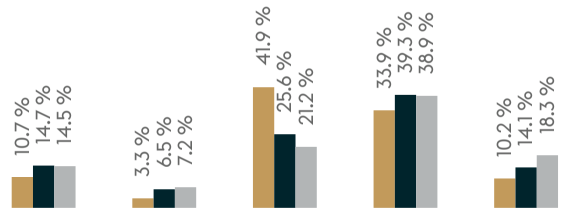
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	Linje 34, 54	4 min / 0.4 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	15 min / 1.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	24 min / 2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min / 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min / 2.8 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min / 0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	8 min / 0.7 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min / 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Ila skole	3 min
Evald Ryghs plass	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SATS Ila	9 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Herman Foss' gate 22 A 0171 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1899
BRA:	74 m^2
BRA-i:	64 m^2
Rapportdato:	21.9.2026 (Gyldig til 21.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	9	1	0

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad -	- våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. - sprekte/løse veggfliser. - riss/sprekker i flisfuger. - misfarget silikonfuge. - manglende flisfuger rundt sluk. - avflassing av maling på dørblad/listverk. - utettheter rundt gjennomføringer i vegg. - fallforholdet er ikke tilfredsstillende. - naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 1	- enkelte råteskader i terrassebord. Rustflekker på rekkverk.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold. - avflassing av maling på innerdører. - oppsprukket fugemasse under bunnkarm til vinduer slik at fukt kan trekke inn mellom vegg og vindu over tid. - vindu/innerdører tar i karm. - løst dørhåndtak. - harde tettelister.
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik etter NS3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt etter dagens krav.
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).
Avløpsrør	- avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannsbereder: Felles kjeller	- bereder er ikke lekkasjesikret.
Ventilasjon	- boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Bad er etablert i ettertid.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde når det er over 10 m ned til bakken og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.9.2026	**21.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Eirin Cecilie Skogseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Far til hjemmelhaver.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Herman Foss' gate 22 A, 0171 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**121**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0402**		
Byggeår:	**1899** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje + kjeller/loft. Klassisk bygårdsleilighet med stor takhøyde. Rosett og stukkatur i himling. Kjøkken fra 2012 med oppgraderte fronter i 2017. Bad fra 1993. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,06m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,29m i bad. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør ble malt med brannsikker maling, og installert lukkemekanisme i 2018.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Utført el-kontroll/el-sjekk.	Ja
2024	Montert ny vedovn av Peishuset AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**64**	**64** Entre/gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken.	**0**	**0**	**4**
Loftsbod	**3**	**0**	**3** Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**7**	**0**	**7** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**74**	**64**	**10**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Loftbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 5m². Det er skråtak og gitterløsning.
Kjellerbod på ca. 7m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,25m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom 1 — TG-2

Type	**Balkong**

Nordvest-vendt balkong på ca. 4m² med adkomst fra stue.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkongen er overflatebehandlet (opplyst av eier).
Balkongen ble montert i 2012 ved fremlagt ferdigattest

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Enkelte råteskader i terrassebord. Rustflekker på rekkverk.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert synlige tegn på enkelte råteskader på terrassebord, rustflekker på rekkverk og tilstandsgrad settes til TG2. Uten utbedring kan slike forhold utvikle seg videre og medføre behov for reparasjon av terrassebord og rekkverk. Utbedringer anbefales.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører.
Entrédør ble malt med brannsikker maling, og installert lukkemekanisme i 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkongdør er fra 2009.
Vindu i kjøkken og soverom 2 er fra 1993.
Kun vindusglass i stue er skiftet. Eldre karmer.
Innerdører med ukjent alder.
Nye tettingslister på kjøkkenvinduer (opplyst av eier).

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:

- Oppsprukket fugemasse under bunnkarm til vinduer slik at fukt kan trekke inn mellom vegg og vindu over tid.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.
Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.
Løse dørhåndtak gir redusert funksjonalitet og kan over tid føre til skade på dørens beslag og låsmekanisme.
Oppsprukne tettelister kan medføre redusert tetthet mot vann og luft samt varmetap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting rundt vindu montert i mur bør utføres for å forhindre fukt.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Feste dørhåndtak tilstrekkelig.
Justering/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og ca. 25mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 16mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Oppsummering **TG-2**

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**

Ny vedovn montert av Pipehuset AS i 2024.
Rehabilitering av piper i 2012 i regi av sameiet (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 2025 uten avvik fra Brann- og redningsetaten.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	**Nei**

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2012 men oppgradert fronter i 2017 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Eier opplyser om ny ventilator, platetopp, oppvaskmaskin og kombi skap i 2024. Ny stekeovn fra 2020.
Innredning med glatte fronter. Benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre kosmetiske skader på innredningen og benkeplate.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Manglende automatisk vannstopper ved kjøkkenbenk øker risikoen for at lekkasjer fra vanninstallasjonene ikke oppdages eller begrenses raskt, noe som kan føre til fukt- og vannskader.

Uten komfyrvakt vil en eventuell farlig situasjon på komfyren ikke bli oppdaget eller avbrutt automatisk, noe som kan føre til branntilløp med fare for personskader og materielle skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Bad er etablert i ettertid.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder måles til ca:
Stue: 3,04m
Soverom:3,06m
Bad: 2,29m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde når det er over 10 m ned til bakken og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i entre og soverom via felles anlegg.

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

Brannslukningsapparat er fra 2019.

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er lagt nye rør inne i avløpsrørene i 2017/18 (opplyst fra årsmeldingen 2020).

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.

6.8 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken og i bad i servantskap.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.

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

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en elkontroll i bolig, NEK 405-2 i 2025.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Det ble registret avvik.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Ja**
Det foreligger ikke dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er utbedret eller lukket.	

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på en elkontroll etter NEK 405-2 utført i 2025, hvor det ble registrert avvik. Det foreligger ikke dokumentasjon på at de registrerte avvikene er utbedret eller lukket. Kjøper anbefales å gjennomgå elkontrollrapporten og få bekreftet utbedring av påpekte avvik av registrert elektrovirksomhet. Manglende utbedring av avvik kan innebære risiko knyttet til det elektriske anleggets sikkerhet.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

6.11 Varmtvannsbereder: Felles kjeller — TG-2

Plassering bereder	**Felles kjeller.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2023**
Størrelse	**ca. 281 liter.**

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Manglende lekkasjesikring kan øke risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Avviket utbedres i samråd med styret.

6.12 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering **TG-2**

Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO_2-nivå og generelt dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.13 Våtrom: Bad TG-3



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran, gulvstående wc og åpen dusj.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,0%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Sluk i bad av plast.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Ved hulltaking ble det avdekket bruk av plast på innervegger.

Oppsummering **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjonsfornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

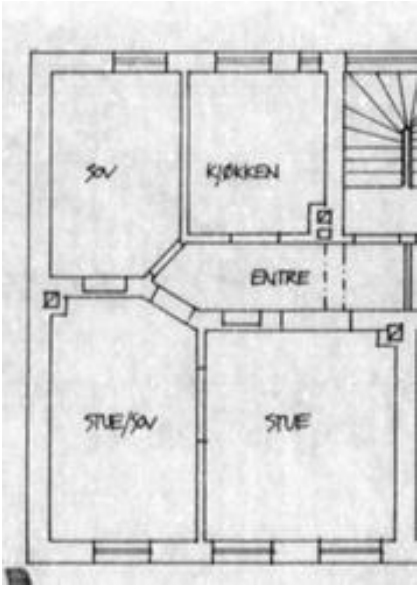
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det bør benyttes/installeres dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Kostnadsestimat gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Kostnadsestimat kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

6.14 Planskisse original



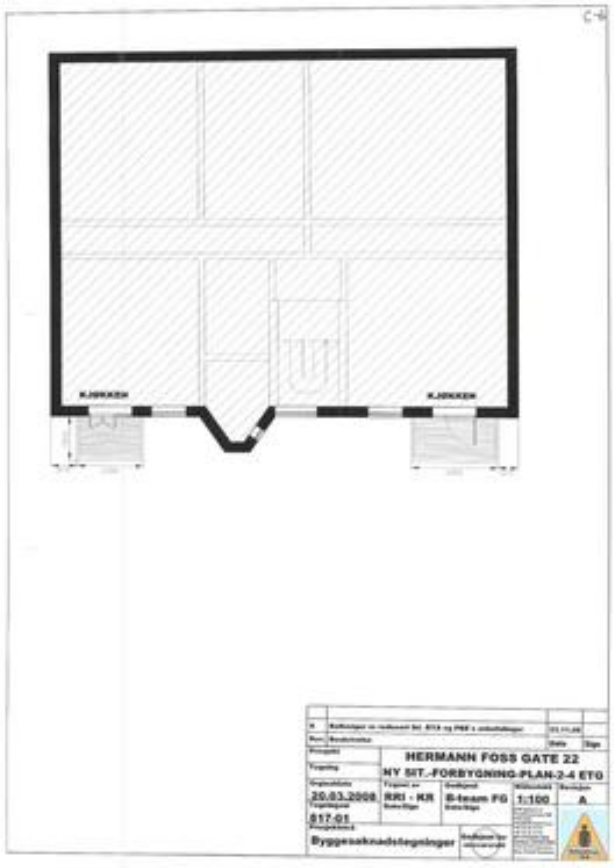
Beskrivelse

Planskisse.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eirin Cecilie Skogseth	9578-5990-4-3528960	2026-10-09 16:18:53

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
9. okt. 2026

Oppdragsnummer
22-0155/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman Foss' gate 22A, 0171 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Eirin Cecilie Skogseth

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2017

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert dimmer og skiftet lyspære i taket i 2023 av Oslo Elektriker Service. I følge tidligere eier har det i 2017 blitt skiftet dusjarmatur og servantskap med armatur av Rørlegger 24#7 AS.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fra 1993 ihht. tidligere prospekt

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: I boenheten: Installert ny vedovn i 2024 av Peishuset AS. I sameiet: - Rehabilitering av deler av fasade / vinduer i 2025, Mesterbedriften LUND AS. - Gjennomført loftsutbygging i 2020 der loftsareal ble reseksjonert til 3 av de underliggende leilighetene i 4. etg. Loftutbyggingen ble gjennomført av Argus bygg. Loftsutbygging ble ikke gjennomført for denne boenheten. - Nye fliser og malt trappeoppgang inkl dører i 2021 av Malermester Widar Lund AS. - Skiftet taktekke i forbindelse med loftsutbygging i 2020 av Argus bygg. - I 2017/2018 ble dørene i oppgang A oppgradert til riktig brannklasse, utført av Trebevaring AS. Det ble også installert felles brannalarmanlegg i gårdene.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet innmat sikringsskap i 2020 av TRG-elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilstandsvurdering gjennomført november 2025 av Elsjekk AS

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: 2017/2018: Gjennomført pålagte utbedringer av avløpsrørene, lagt nye rør inne i avløpsrørene. Viser til styret for mer informasjon. 2023/2024: Varmtvannsberedere ble skiftet i regi av sameiet. Viser til styret for mer informasjon.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble etablert etter opprinnelig byggeår, viser til informasjon i salgsoppgaven. Balkonger ble vedtatt bygget i 2008. Gjennomført av Balkongteam. Ferdigattest for balkongene ble utstedt av Oslo kommune i 2012. Det har vært loftutbygging i 2020 i sameiet på de andre tre boligene i 4. etasje, men ikke på denne boenheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Noen av flisene har sprekker, hakk, og noe misfarging. De fleste fugene er gamle og slitte, særlig rundt dusj-sluket.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Enkelte avfuktningsanlegg i kjeller står på hele tiden.

---

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

Ja

Beskriv: I etterkant av brannsikring av dører i 2017/2018 ble inngangsdøren til leiligheten vanskelig å låse opp / igjen. Må dyttes / trekkes mens man vrir om nøkkelen.

---

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

Ja

Beskriv: Det kom en summelyd/ulyd fra jordfeilvarsler i 2023, tok kontakt med elektriker som fjernet gammel jordfeilvarsler og skiftet innmat sikringsskap.

---

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

Ja

Beskriv: Siden det er et eldre bygg så virker det ikke som alt er i vater, men ikke noe påfallende som jeg har vært plaget av. Det er sprekker på mur/fasade. Sameiet har fått gjennomført rehabilitering av deler av fasaden i 2025.

---

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: Ikke i denne boenheten. I følge styreleder har det tidvis vært sølvkre i sameiet. Viser til styret for mer informasjon.

---

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?

Ja

Beskriv: Porttelefonen er litt gammel og fungerer av og til litt dårlig, spesielt på vinteren. Varmeovn på kjøkken virker å ha en defekt termostat.

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: Tilstandsvurdering gjennomført november 2025 av Elsjekk AS som tidligere beskrevet under annet punkt

---

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? Tilstandsrapport ble utført av takstmann ila september 2025 og på nytt i september 2026. Foreligger også fra tidligere eier som solgte boligen i 2017.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble på årsmøtet 2024 vedtatt oppussing av fasaden med en kostnadsramme på kr 750 000,-. Tiltaket finansieres ved låneopptak. I forbindelse med dette må det påregnes økt fellesgjeld. Styret jobber for å for å holde kostnadene nede og vil bruke noe oppsparte midler til oppussingen for å unngå en unødvendig økning av felles gjeld. Det er også gjort innsparinger i felleskostnader i forkant av oppussingen og styret jobber for å holde felleskostnadene uendret, men endringer kan forekomme.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0155/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eirin Cecilie Skogseth	**2026-10-09**

Identifikasjon

Eirin Cecilie Skogseth

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Herman Foss Gate 22		**Vår ref.:**	262/6	**Fødselsdato eier:**	25.02.1988
HERMAN FOSS' GATE 22 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0171 OSLO		**Eiere:**	Eirin Cecilie Skogseth		
Organisasjonsnr:	983 520 235	**Seksjonsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 801**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	229
	Felleskostnader	3 572

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	13 452	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	230 850	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161617609, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 18.09.2026: 230 850

Andel av saldo: 13 453

Første termin/første avdrag: 30.01.2026 (siste termin 30.01.2033)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kåre Sponberg
Adresse:	Hermannfoss gate 22
Postnr/-sted:	0171 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 18.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 405
Annen formue:	9 529	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	219/121 - seksjon:6
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Bygningen er registrert i SEFRAK som kulturminne, men er ikke meldepliktig ved riving/ombygging.

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82870247

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980
Etasje:	F4H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert

Boligopplysninger:

Sameiet Herman Foss Gate 22	**Vår ref.:**	262/6	**Fødselsdato eier:** 25.02.1988
HERMAN FOSS' GATE 22 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0171 OSLO	**Eiere:**	Eirin Cecilie Skogseth	

Organisasjonsnr: 983 520 235

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0	BTA	75
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	262-001		

Fasiliteter:

GENERELT
Sameiet består av 15 seksjoner. I tillegg er det seksjonert fire loftsseksjoner som eies av sameiet. Oppgitt BTA er bruksenhetens areal, hentet fra seksjonsbegjæringen.
Styret har tegnet yrkesskadeforsikring for sameiets ansatte.

NØKLER
Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styreleder mot et gebyr. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

KABEL-TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Sameiet Herman Foss gate 22 har avtale med Hjelpende Hånd om trappevask hver 14. dag. Det pågår for tiden også en prøveordning hvor trappevasken utføres av et barn av en sameier (over 13 år).
Enklere vedlikeholdsoppgaver, som gressklipping, snømåking og annet mindre arbeid, utføres av sameierne etter en rullerende ordning ved behov.

VEDLIKEHOLD
På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at styret kan gjennomføre oppgradering av fasaden innenfor en kostnadsramme på kr 750 000. Arbeidet skal finansieres ved låneopptak. Tiltaket er per 2026 ikke påbegynt. For øvrig vises det til sameiets årsmelding for en oversikt over utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider.

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

Annen informasjon:

Årsmøte i Sameiet Herman Foss Gate 22

Mandag 11.05.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Herman Foss Gate 22

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 18 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kåre Sponberg (stiller til gjenvalg)

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Eirin Cecilie Skogseth (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Gard Oterholt

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 04.05.2026

Styret i Sameiet Herman Foss Gate 22

Styreleder, Kåre Sponberg
Styremedlem, Eirin Cecilie Skogseth
Styremedlem, Gard Tov Næs Oterholt

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Herman Foss Gate 22

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kåre Sponberg
Styremedlem, Eirin Cecilie Skogseth
Styremedlem, Gard Tov Næs Oterholt

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på kare.sponberg@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Herman Foss Gate 22

Sameiet Herman Foss Gate 22 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983520235. Bygningene er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligenheter og ingen andre enheter.

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Herman Foss Gate 22 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Herman Foss Gate 22 har avtale med renholdstjenesten Hjelpende hånd for trappevask. Renholdet skjer hver 14. dag.

PT er det prøveperiode med vask av trapper v/ en sameiers barn (over 13 år).

Styret i Sameiet Herman Foss Gate 22 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Ved behov er det sameierne som på omgang klipper gresset, måker snø og gjør annet småarbeide.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Herman Foss Gate 22 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, bestilles hos Styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg med en røyk/varmedetektor i hver enkelt leilighet samt på loft og i kjeller

Styret oppfyller plikten når det gjelder røykvarslere.

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Herman Foss Gate 22, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Vernerunder i fellesområdet vedrørende brannsikkerhet
- Fjernet gjenstander fra fellesområder/rømningsveier
- Gjennomført befaring av fasade og vurdert behovet for vedlikehold
- Ekstern el-kontroll

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Herman Foss Gate 22 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82870247.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Evt til Gjensidige forsikring.

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

innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Er det flere?

1. etg i B oppg.

Bleken solgte til sin far, Bleken. 1 etg i oppg B

4 etg oppgA

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023/2024:

Reparert gjerde på dugnad.

Bytte av varmtvannsberdere i 2024.

Fasadene er vedlikeholdt med at murere slo ned løs puss og pusset og malte det det var behov.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet 3 styresaker.

Sak 1: Justering av fellesutgifter vedrørende loftsutbygging (pågående)

Sak 2: Brannsikkerhet/HMS

Sak 3: Gjennomgang av regnskap for 2023

Sak 4: Innhentet tilbud og igangsatt utbedringer av fasade

Sak 5: Jobbet med ny TV og bredbåndsavtale

Sak 6: Gjennomgått forsikringer og gjort besparelser på budsjettet

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, sikkerhet, vvs, dugnad mm.

04.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Herman Foss Gate 22

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	782 532	975 499	782 598	782 598
Sum		**782 532**	**975 499**	**782 598**	**782 598**
Andre inntekter	2	0	58 440	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**58 440**	**0**	**0**
Sum		**782 532**	**1 033 939**	**782 598**	**782 598**
Forretningsførsel og revisjon	3	71 921	66 114	70 500	70 000
Lønn og honorar	4	20 538	20 538	20 538	20 538
Vedlikehold	5	619 808	108 843	0	100 000
Eksterne tjenester	6	41 756	43 005	40 500	43 500
Kabel-tv og bredbånd		58 876	119 538	128 000	37 620
Forsikring		129 444	139 887	160 000	140 000
Kommunale avgifter		232 419	216 634	236 500	264 500
Brensel og strøm		53 502	52 944	60 000	60 000
Andre driftsutgifter	7	27 363	31 953	30 000	20 000
Tap o.l		6 700	0	0	0
Sum		**1 262 328**	**799 456**	**746 038**	**756 158**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-479 796**	**234 483**	**36 560**	**26 440**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-479 796**	**234 483**	**36 560**	**26 440**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	13 428	13 583	0	0
Rentekostnad	9	445	0	0	0
Andre finansposter	10	10 685	10 062	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**23 668**	**23 645**	**0**	**0**
Årsresultat	**11**	**-456 128**	**258 128**	**36 560**	**26 440**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**11**	**-456 128**	**258 128**	**36 560**	**26 440**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 334	6 334
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	12	172 245	252 089
Andre fordringer		0	6 635
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		126 397	499 212
Innestående på særvilkår		1 023	4 573
Sum omløpsmidler		**305 998**	**768 908**
SUM EIENDELER		**305 998**	**768 908**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		619 643	361 514
Årets resultat	11	-456 128	258 128
Sum egenkapital		**163 514**	**619 643**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 800	0
Leverandørgjeld		133 451	131 749
Skyldig off. myndigheter		0	6 088
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	6 846
Annen kortsiktig gjeld		5 233	4 583
Sum kortsiktig gjeld		**142 484**	**149 265**
Sum gjeld		**142 484**	**149 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**305 998**	**768 908**

Oslo 30.04.26
Styret i Sameiet Herman Foss Gate 22

Sted:_____, dato:_____

Kåre Sponberg Styreleder	Gard Tov Næs Oterholt Styremedlem	Eirin Cecilie Skogseth Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	782 532	746 827	782 598	782 598
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	228 672	0	0
Sum	**782 532**	**975 499**	**782 598**	**782 598**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	58 440	0	0
Sum	**0**	**58 440**	**0**	**0**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	7 250	2 625	5 500	3 000
Forretningsførerhonorar	55 476	53 070	55 000	57 000
Annen regnskapsførsel	9 195	10 419	10 000	10 000
Sum	**71 921**	**66 114**	**70 500**	**70 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	18 000	18 000	18 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	2 538	2 538	2 538	2 538
Sum	**20 538**	**20 538**	**20 538**	**20 538**

Laget har en ansatt, men er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen.Det utbetalte honoraret gjelder styreperiode 2024-2025.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	589 122	96 818	0	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	28 641	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	2 045	12 025	0	0
Sum	**619 808**	**108 843**	**0**	**100 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	41 756	39 630	40 500	43 500
6725 Juridisk rådgivning	0	3 375	0	0
Sum	**41 756**	**43 005**	**40 500**	**43 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 673	1 430	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 190	4 117	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 902	2 772	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	226	0	0
7772 Andre gebyrer	1 510	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	7 049	4 433	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 040	18 974	30 000	20 000
Sum	**27 363**	**31 953**	**30 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	12 817	13 093	0	0
8059 Andre renteinntekter	610	490	0	0
Sum	**13 428**	**13 583**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8159 Andre rentekostnader	445	0	0	0
Sum	**445**	**0**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	10 685	10 062	0	0
Sum	**10 685**	**10 062**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**619 643**	**361 514**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-456 128	258 128
B. Årets endring i disponible midler	**-456 128**	**258 128**
C. Disponible midler 31.12	**163 514**	**619 643**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	133 451	129 444
1749 Forskuddsbetalte kostnader	38 794	122 645
Sum	**172 245**	**252 089**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Herman Foss Gate 22.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Herman Foss Gate 22

Styreleder	Kåre Sponberg (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Eirin Cecilie Skogseth (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Gard Tov Næs Oterholt (sign.)	21.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Herman Foss Gate 22**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Herman Foss Gate 22** som viser et **underskudd** på **NOK 456 128.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Document ID: fa56d094-11aa-4d0d-8495-f9b8cde4e2c3

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 5.mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: fa56d094-11aa-4d0d-8495-f9b8cde4e2c3

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: fa56d094-11aa-4d0d-8495-f9b8cde4e2c3

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Herman Foss Gate 22 mandag 11.05.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Herman Foss Gate 22

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Sverre Magnus Bergslid Salvesen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 18000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Kåre Sponberg (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Kåre Sponberg ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Eirin Cecilie Skogseth (stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Gard Oterholt (flyttet)

Vedtak:
Sverre Magnus Bergslid Salvesen ble valgt for 2 år.

Jan Henrik Lund ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.24.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Kåre Sponberg for 2 år
- Styremedlem: Sverre Magnus Bergslid Salvesen for 2 år
- Styremedlem: Jan Henrik Lund 2 år

Styreleder, Kåre Sponberg
Styremedlem, Sverre Magnus Bergslid Salvesen
Styremedlem, Jan Henrik Lund

Protokoll for Sameiet Herman Foss Gate 22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Sverre Magnus Bergslid Salvesen (sign.)	05.06.2026

Husordensregler for Sameiet Herman Foss' gt 22

Sist endret på sameiermøtet 29/5- 2012.

Små justeringer styret 28/01-2013.

1. Brannsikring

Røykvarsler:
Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler i hver etasje. Dette er nå et sentralt styrt varslingsanlegg. Og er driftet fra sameiet.

Brannslukningsapparat:
Alle leiligheter skal ha brannsluknings apparat eller brannslange. For at pulveret i brannslukningsapparatet ikke skal klumpe seg er det viktig at du snur apparatet på hodet og rister det ca. 2 ganger per år.

Sameierne plikter selv å ha dette på plass og i orden.

Innvendig i leilighetene:
Alle sameiere plikter å holde leilighetene brannsikre. Det skal være fri tilgang til alle rømningsveier så som vinduer og dører. Det skal ikke lages mat på andre steder enn kjøkkenet.

Ved mistanke om at det er brannfare i leiligheter tilhørende sameiet kan styret be om en befaring sammen med beboer. Dersom det er usikkerhet eller uenighet om hvorvidt leiligheten er tilstrekkelig brannsikret, kobles Oslo Brann og Redningsetat inn som fagetat.

2. Rensing av sluk

For å forebygge vannskader må sluk på bad renses og stakes opp to ganger per år.

3. Oppbevaring i kjeller og loft

For å unngå soppdannelse er det viktig at tekstiler og annet organisk materiale ikke oppbevares i kjelleren, eller inntil murvegg (yttervegg) på loft. Ellers kan de bli fjernet uten varsel.

Sørg for at det er ryddig og fremkommelig.

Ved som oppbevares i kjeller må plasseres i god avstand fra murvegg, og på egnet platting eller hylle. Ingen løse gjenstander skal settes igjen på fellesarealene. Eventuelle løse gjenstander på fellesarealene kan fjernes uten varsel.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod i kjeller eller på loft.

4. Utearealene

Søppel som ikke får plass i søppelkassene blir ikke fjernet av søppelbilen. Alt annet, som kartonger, juletrær med mer, er man selv ansvarlig for å få fjernet.

Tørking av tøy, lufting av tepper og lignende i bakgården er greit, men det må fjernes etter maks. ett døgn.

Det oppfordres til at hund ikke luftes i gårdsrommet.

5. Dugnad

Alle seksjonseiere, eller leieboere etter avtale med sameier, skal møte på dugnadene vår og høst. Hvis du ikke har anledning den aktuelle dagen, kan arbeidet gjøres en annen dag (avtales med styret på forhånd). Sameiere som ikke bor i gården skal varsles om dugnad per brev eller e-post.

6. Ekstraordinær støy

Hvis du planlegger stor fest og du vet det blir sent, bes du om å varsle naboene med nabovarsel senest en uke i forveien.

Sentrifugering og lignende bør være ferdig kl 22. Ellers følger vi sunn fornuft, og viser hensyn til hverandre ved oppussingsarbeider og annet som bråker.

7. Rutiner ved vannlekkasje hos deg selv

1. Steng vannet i leiligheten dersom du har stoppekran.
2. Steng vannet i kjelleren dersom du ikke har stoppekran.
3. Varsle naboer.
4. Meld fra til et styremedlem eller OBF som tar kontakt med forsikringsselskap.

8. Rutiner ved vannlekkasje hos naboen

1. Varsle naboen der du antar vannet kommer fra.
2. Steng vannet i kjelleren.
3. Varsle naboer som er i faresonen
4. Meld fra til et styremedlem eller OBF som tar kontakt med forsikringsselskap.

9. Ytterdører, port og dører til loft og kjeller.

For å forhindre tilgang for uvedkommende skal port, inngangsdører til oppgangene og dører til loft og kjeller alltid holdes lukket og låst.

10. Balkonger

Det er ikke tillatt å montere permanente instillasjoner på balkong, som f.eks. parabol/tv-antenne, lamper o.l

11. Sameiere plikter å gjøre husordensregler og vedtekter kjent for leieboere

Vedtekter for boligsameiet Herman Foss gate 22

Sist endret på årsmøtet 12. april 2018 § 7 (styret)

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Boligsameiet har forretningskontor i Herman Foss gate 22

Sameiet består av 19 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31.5.1995.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, forsvarlig drift og vedlikehold og administrasjonen av eiendommen, gnr 219 bnr 0121 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/ næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 3 Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

For seksjoner med utbygd loft har seksjonseier en utvidet vedlikeholdsplikt i tilknytning til takvinduer og takterrasser.

I tillegg til det vedlikeholdsansvar seksjonseier i utgangspunktet har etter eierseksjonsloven, har seksjonseier også ansvar for utskifting av takvinduer, samt utbedring av enhver skade som måtte oppstå som følge av takvinduene.

Seksjonseier har ansvar for ethvert vedlikehold – herunder også utskifting – i tilknytning til takterrassen til og med membran. Seksjonseier har ansvar for utbedring av enhver skade som måtte oppstå som følge av takterrassen.

Dør mellom loftsetasje og fellesareal er rømningsvei og skal ikke benyttes som alminnelig inngangsdør til boligen.

§ 5 Vedlikeholdsfond

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

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Det må opplyses om navn, adresse og telefonnummer.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to medlemmer, og inntil to varamedlemmer. Valgperioden er to år. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun de som bor i sameiet kan sitte i styret med mindre hun/han har eid leiligheten i minst 5 år.

§ 8 Styrets kompetanse

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om 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 fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

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. Styret kan gi prokura.

§ 9. Sameiermotet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet 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.

Innkalling til sameiermøtet med dagsorden og forslag til vedtak, skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiemiøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

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

§ 10. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Valg av styre
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemming

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameierrnøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§13. Revisjon og regnskap

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 Mislighold

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

§ 16, 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 kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 18 Endringer i vedtektene

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

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 20 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i sameiet. Det gis dispensasjon for de dyrene som er i sameiet per 23. april 2003.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Husordensregler for Sameiet Herman Foss gate 22 *Sist endret på sameiermøtet 23. april 2003*

1 Brannsikring

Røykvarsler: Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler i hver etasje. Beboer er selv ansvarlig for at den virker til enhver tid.

Brannslukkingsapparat: Alle leiligheter skal ha brannslukkingsapparat eller brannslange. For at pulveret i brannslukkingsapparatet ikke skal klumpe seg er det viktig at du snur apparatet på hodet, og rister det ca 2 ganger pr år.

2 Rensing av sluk

For å forebygge vannskader må sluk på bad renses og stakes opp to ganger pr. år. Sameiet har inngått avtale med vaktmesteren om at han er ansvarlig for at dette blir gjort. Alle beboere må la vaktmester slippe inn to ganger pr. år for dette arbeidet.

3 Oppbevaring i kjeller og loft

For å unngå soppdannelse er det viktig at tekstiler og annet organisk materiale ikke oppbevares i kjelleren, eller inntil murvegg (yttervegg) på loft.
Hvis gjenstander oppbevares på fellesarealer i kjeller/loft må de merkes tydelig med navn. Ellers kan de bli fjernet uten varsel.

Sørg for at det er ryddig og fremkommelig,

4 Utearealene

Søppel som ikke får plass i søppelkassene blir ikke fjernet av søppelbilen. Alt annet, som kartonger, juletrær mm, er man selv ansvarlig for å få fjernet.

Tørking av tøy, lufting av tepper o.l i bakgården er greit, men det må fjernes etter maks. ett døgn.

5 Trappevask

Beboerne skal vaske hele trappen etter tur, i henhold til liste. Trappen skal vaskes med en ukes mellomrom. Hvis trappen ikke vaskes ilegges beboer et gebyr på kr. 200. Beboerne sørger selv for å bytte uker på tidspunkter de er bortreist.

6 Dugnad

Alle sameiere, eller leieboere etter avtale med sameier, skal møte på dugnadene vår og høst. Hvis du ikke har anledning den aktuelle dagen, kan arbeidet gjøres en annen dag (avtales med styret på forhånd). Sameiere som ikke bor i gården skal varsles om dugnad pr. brev.

Sameiere som ikke møter på dugnad ilegges et gebyr på kr. 1000.

7 Ekstraordinær støy

Hvis du planlegger stor fest og du vet det vil bli sent, bes du om å varsle naboene med nabovarsel senest én uke i forveien.
Sentrifugering og lignende bør være ferdig kl 22. Ellers følger vi sunn fornuft, og viser hensyn til hverandre ved oppussingsarbeider, og annet som bråker.

8 Rutiner ved vannlekkasje hos deg selv

1. Steng vannet i leiligheten dersom du har stoppekran.
2. Steng vannet i kjelleren dersom du ikke har stoppekran.
3. Varsle naboer.
4. Kontakt vaktmester. Han bryter opp vegg/gulv dersom nødvendig.
5. La vannet være stengt av til årsaken til lekkasjen er funnet.
6. Kontakt eventuelt rørlegger.
7. Meld fra til et styremedlem, som melder fra til OBF. OBF tar kontakt med forsikringsselskapet.

9 Rutiner ved vannlekkasje hos naboen

1. Varsle naboen der du antar vannet kommer fra.
2. Steng vannet i kjelleren.
3. Varsle naboer som er i faresonen.
4. Kontakt vaktmester. Han bryter opp vegWgulv dersom nødvendig.
5. La vannet være stengt av til årsaken til lekkasjen er funnet.
6. Kontakt eventuelt rørlegger.
7. Meld fra til et styremedlem, som melder fra til OBF. OBF tar kontakt med forsikringsselskapet.

10 Sameiere plikter å gjøre husordensregler og vedtekter kjent for leieboere

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ringvold, Bjørn
Hermann Foss gate 22

0171 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930012980	95/81674

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	19. desember 1995

Arbeidssted : 219/0121 Herman Foss gate 22
Byggherre : Ringvold, Bjørn, Hermann Foss gate 22, 0171 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING AV LEIL. I 2.ETG./1.ETG.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 55
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Anmeldelse
Dispensasjon

BYGNINGSCHEFEN
OSLO
15
1934.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaskeanretning

på matr.nr. 22 Herm. Fossgate

Innlevert 30 April 1934 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 30te april 1934

A. Kielland

GM/VW.

Ad: 22 Herm. Fossgate, jnr. 680/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges. Avlukkene trenger opvarmning.

Oslo helseråd den 4. mai 1934.

Efter bemyndigelse

Aasrud Lundh

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: -4 MAI 1934

N.d. til innstilling
Oslo, 4/5-34
Øksnevad

To Herm. Hyggs

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.09.2021
INGERID JANSSEN HELSETH	201913101 - 41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse:	HERMAN FOSS ` GATE 22 A-B	Eiendom:	219/121/0/0
Tiltakshaver:	KJETIL SKUDAL HOLMEFJORD	Søker:	REDE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Herman Foss ` gate 22 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendringer, mottatt 11.08.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201913101			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	17.06.2019	1/8
Plan 4 etasje - 22 A	E5-A	17.06.2019	9/7
Plan 4 etasje - 22 B	E5-B	17.06.2019	9/8
Plan tak - 22 A	E6-A	19.11.2019	9/11
Fasade øst - 22 A	E1-A	19.11.2019	9/16
Fasade vest - 22 A	E2-A	19.11.2019	9/18
Detaljtegning			9/20
Fasade vest		05.12.2019	17/5
Fasade øst		05.12.2019	17/6

Takplan		05.12.2019	18/2
Plan hems 22 A	E7-A	20.01.2020	20/4
Plan hems 22 B	E4-B	20.01.2020	20/5
Snitt A-A 22 A	E3-A	19.11.2019	20/8
Snitt C-C 22 B	E7-B	20.01.2020	20/9
Plan loft som bygget		25.11.2020	33/3
Plan loft som bygget		31.05.2021	33/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
KJETIL SKUDAL HOLMEFJORD, HERMAN FOSS ` GATE 22 A, 0171 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO-NYTT AS
Postboks 5131 Majorstuen
0302 OSLO

Dato: 19.11.2018

Deres ref.: Kenneth Omang Bakken	Vår ref.: 201814247-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS' GATE 22	Eiendom:	219/121/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HERMAN FOSS GATE 22	Adresse:	Herman Foss Gate 22, 0171 OSLO
Søker:	ELEKTRO-NYTT AS	Adresse:	Postboks 5131 Majorstuen, 0302 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Herman Foss' gate 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 15.11.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.11.2018 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HERMAN FOSS GATE 22, Herman Foss Gate 22, 0171 OSLO, k-spon@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 03.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200808441-44 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tore Syvert Haga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS´ GATE 22 A-B	Eiendom:	219/121/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Herman Foss' gate 22	Adresse:	Herman Foss' gate 22, 0171 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS´ GATE 22 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.08.2012 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Grete Stokka - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til: Sameiet Herman Foss' gate 22, Herman Foss' gate 22, 0171 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang

N. D. J.-No. 583 97.
7 Bilag. +1

Anmeldelse
i Forsinget
Sekretariatet
Erklæring
15/2.99 Skrivelse

4015 - 4121
97

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse. (Tør og Baglygning)

paa Matr.-No. 22 Hermann Foss's gade

Indleveret 29-11-97. Attesteret 15de Juni 1899

Oversendes D'Hrr. Reguleringsskjøn og Opmaalingsskjøn med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Fremmens Beliggenhed og Nabolagsforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 29de November 1897.
O. Bjelke Hattenmann.

738/97

Intet at bemærke
o. s. v.
Theodor Gallis.

Intet at bemærke.
Kra 2/12 1897.
Bjalmar Falck

Overensstemmer den øverste Sundhedskommissions Erklæring.
Kristiania, den 3die December 1897.
O. Bjelke Hattenmann

Intet at bemærke.
Kristiania 7 december 1897.
P. Dentzen / Jahrath

116

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Sameiet Herman Foss' gate 22

Herman Foss' gate 22
0171 OSLO

Dato: 16 FEB. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199100292-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Herman Foss' gate 22	Eiendom:	219/121
Tiltakshaver:	Sameiet Herman Foss' gt.22	Adresse:	Herman Foss gate 22, 0171 OSLO
Søker:	B/L Herman Fossgt.22 V/Kåre Sponberg	Adresse:	Herman Foss gate 22, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Innredning bad-WC i 1., 2., 3. og 4. etg.	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.01.1995.

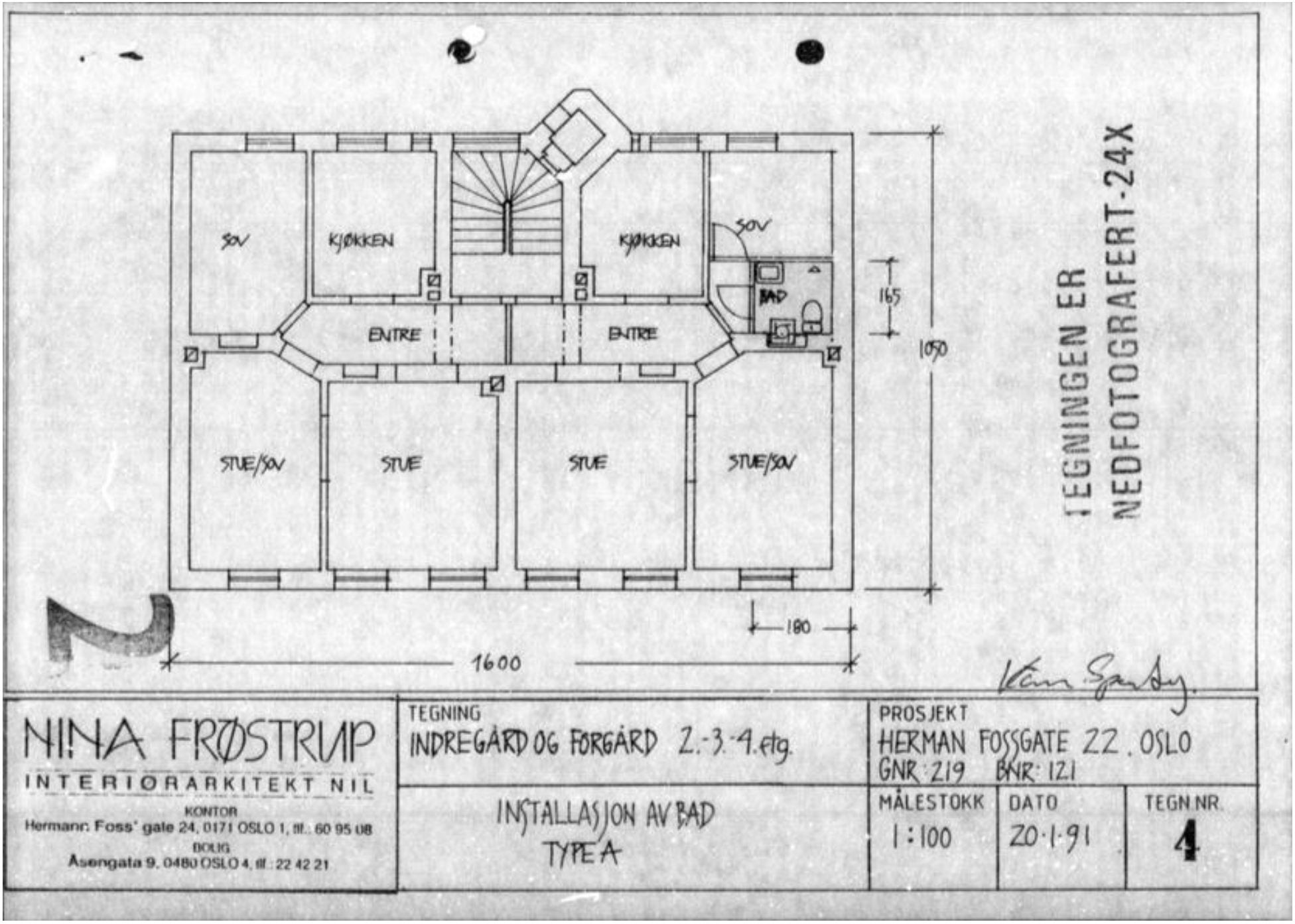
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for

Sanitæranlegget er ferdigattestert av VAV.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



NINA FRØSTRUP
INTERIORARKITEKT NIL

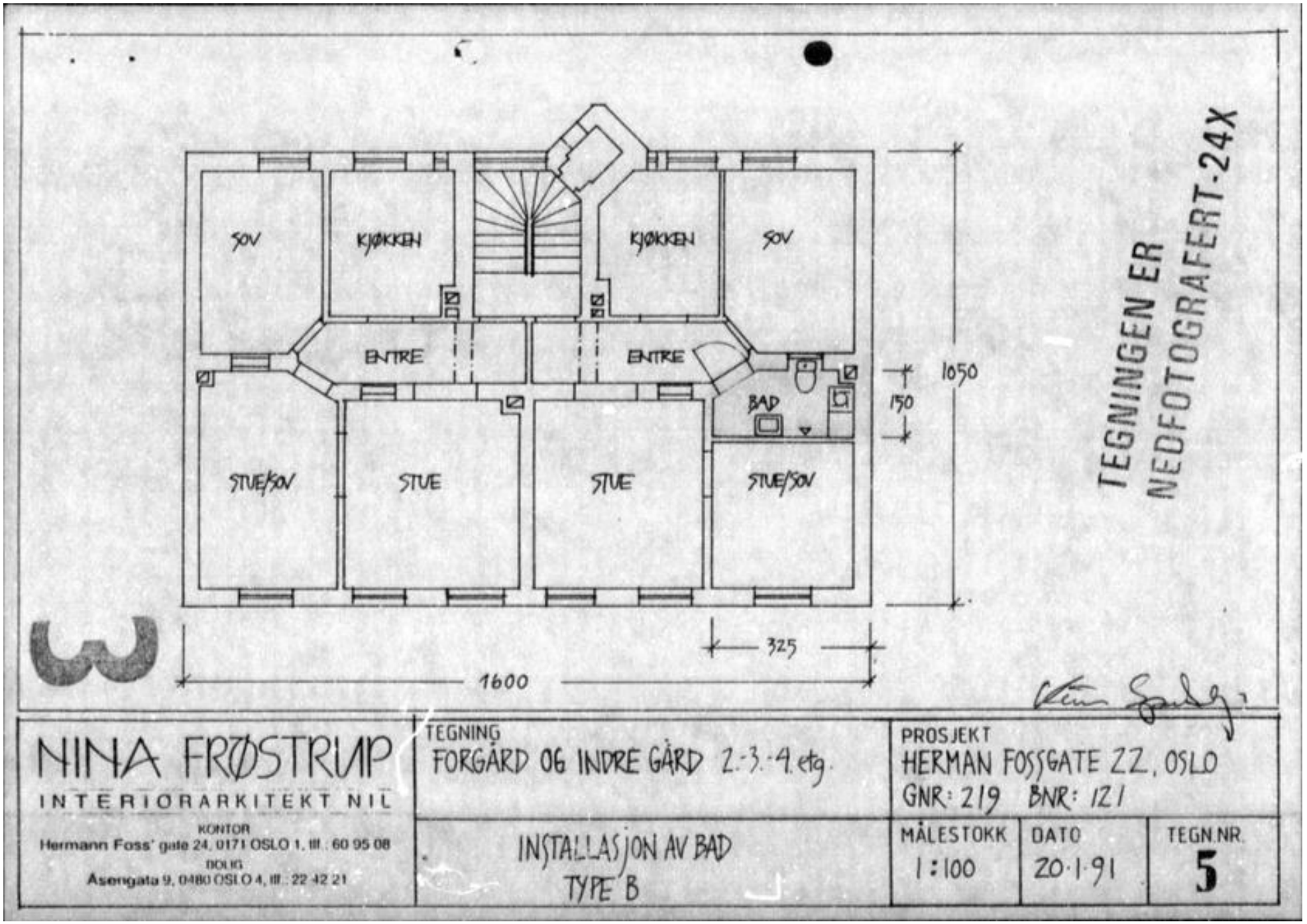
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 OSLO 1, tlf.: 60 95 08
BOLIG
Asengata 9, 0480 OSLO 4, tlf.: 22 42 21

TEGNING
INDREGÅRD OG FORGÅRD 2.-3.-4. etg.

PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22, OSLO
GNR: 219 BNR: 121

INSTALLASJON AV BAD
TYPE A

MÅLESTOKK	DATO	TEGN.NR.
1:100	20·1·91	4



NINA FRØSTRUP
INTERIORARKITEKT NIL
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 OSLO 1, tlf.: 60 95 08
BOLIG
Asengata 9, 0480 OSLO 4, tlf.: 22 42 21

TEGNING
FORGÅRD OG INDRE GÅRD 2.-3.-4. etg.

PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22, OSLO
GNR: 219 BNR: 121

INSTALLASJON AV BAD
TYPE B

MÅLESTOKK	DATO	TEGN.NR.
1:100	20·1·91	5

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

Dato: 11.08.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201619030-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Christian Gran	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS` GATE 22B	Eiendom:	219/121/0/0
Tiltakshaver:	OLE VIDAR BRENDEN OLAFSEN	Adresse:	HERMAN FOSS` GATE 22 B, 0171 OSLO
Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR	Adresse:	Stensgata 32A, 0358 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Herman Foss` gate 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av døråpning i bærevegg, mottatt 10.08.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201619030			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4. etasje	102		1/11
Snitt	E-4		1/12

Klagefristen er tre uker

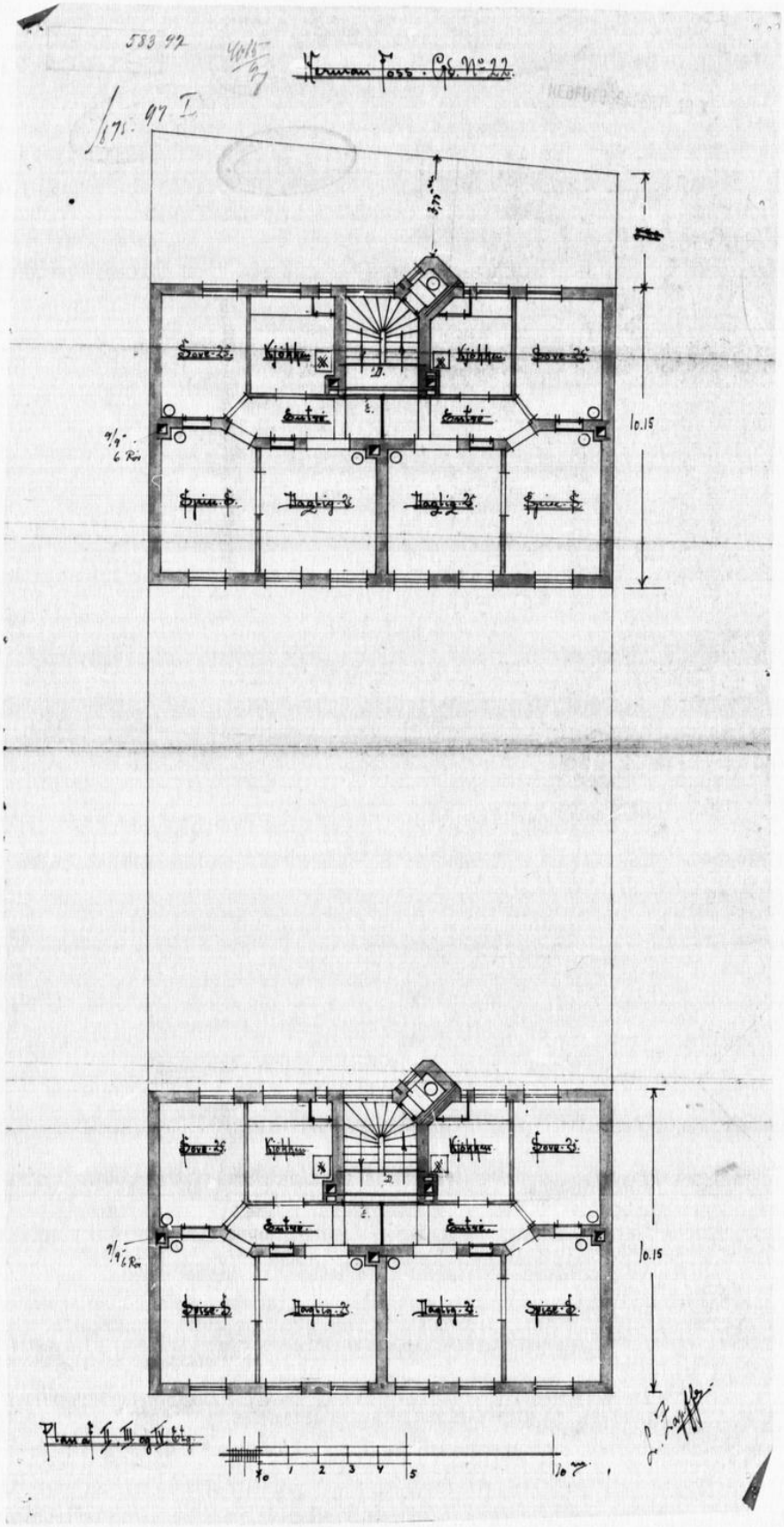
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

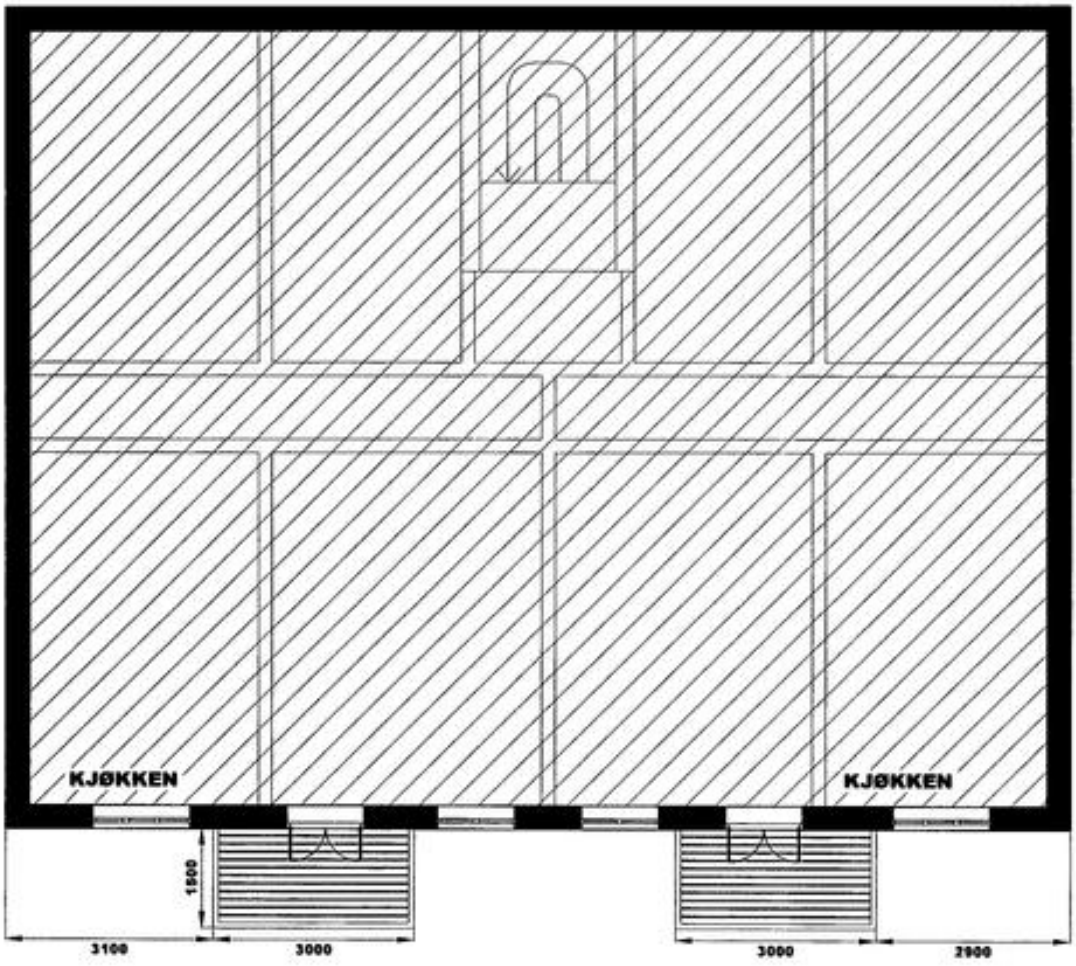
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
OLE VIDAR BRENDEN OLAFSEN, HERMAN FOSS` GATE 22 B, 0171 OSLO,
olevidar@gmail.com



E-8

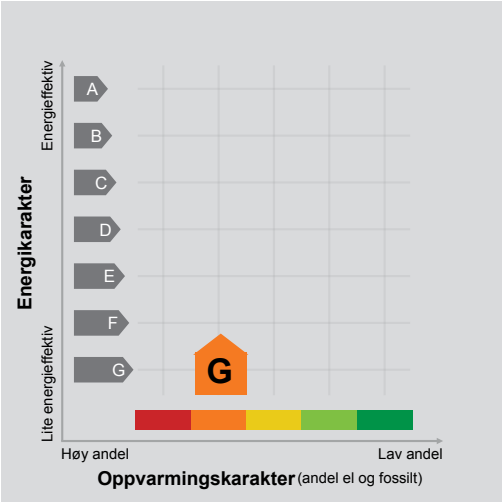


Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	HERMANN FOSS GATE 22			
Tegning	NY SIT.-BAKBYGNING-PLAN-2-4 ETG			
Orginaldato: 20.03.2008	Tegnet av: RRI - KR Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: 817-02				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett			

ENERGIATTEST

Adresse	Herman Foss' gate 22A
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-165115
Dato	06.09.2025



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 7 952 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 775 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	120 liter ved

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 baksiden. 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.



NEK 405-2-3 Tilstandsvurdering av bolig

Herman Foss' gate 22

Skogseth, Eirin Cecilie

Oppdragsinformasjon

Dato	03.11.2025 – 04.11.2025		
Elkontroll	Martin Lillebo	martin.lillebo@elsjekk-as.no	90709352
Kunde	Skogseth, Eirin Cecilie		
Kontrollsted	Herman Foss' gate 22 Herman Foss' gate 22, 0171 Oslo		

ELSJEKK AS
Nils Hansens vei 7
0667 OSLO
Postboks 49 Bryn
0611 OSLO

Telefon: 22 74 64 54
Epost: post@elsjekk-as.no
www.elsjekk-as.no

Sertifikat - Elkontroll næring og bolig

Sertifikat: Elkontroll næring og bolig
Utsted til: Martin Lillebo
Sertifikatnr: DNV-NN-20163

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 05.09.2024
Gyldig til: 05.09.2029

Sertifikat - Elkontroll bolig avhending

Sertifikat: Elkontroll bolig avhending
Utsted til: Martin Lillebo
Sertifikatnr:

Utsteder: DVN-GL
Utstedt dato: 14.04.2025
Gyldig til: 14.04.2030

Sertifikat - Elektrotermografi

Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Martin Lillebo
Sertifikatnr: 804.13-3805

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 18.08.2023
Gyldig til: 08.08.2028

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Eurotester	METREL	EurotestXDe	24080853	24.03.2025
Termokamera	FLIR	E54 I Oppløsning 320x240 I Følsomhet <40mK I OPT.24°	84511310	15.11.2024

Innledning

ELSJEKK AS har i henhold til oppdrag, utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget for Skogseth, Eirin Cecilie. Kontrollen har som formål å tilfredsstille kravet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for analysen. Avvik er forankret i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og Forskrift om elektrisk utstyr.

Rapportens gyldighet er inntil ett (1) år fra utstedelsesdato, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides. Tilbakestilling av avvik til forskriftsmessig stand vil være eiers ansvar. Avvik som utbedres og dokumenteres skal utføres av godkjent autorisert elektroinstallatør, som er registrert i elvirksomhetsregisteret til DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Forutsetninger

Tilstandsrapporten har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremsto på besiktelsesdatoen. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av TG3 avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Om kontrollselskapet

ELSJEKK AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå er lagt til FEL 1998 hvis ikke annet fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forkjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.
Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.
Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som

tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonsprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termografert for visuellt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

De registrerte avvikene er presentert med tekst og bilder. Avvik kategoriseres som følger:

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er under 5år.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon
Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.
Kan også benyttes dersom det elektriske utstyret er over 5år og under 50% av forventet levealder.

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik
Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.
Benyttes også dersom over 50% av forventet levealder på det elektriske utstyret er passert.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik
Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå A

Uavhengig foretak, som ikke samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av eventuelle avvik.

Dine plikter som eier til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9.Ansvar.
Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Det elektriske anlegget i leiligheten fremstod i hovedsak som fagmessig utført og tilfredsstillende vedlikeholdt. Anlegget består i all hovedsak av installasjoner utført etter eldre standard, med enkelte oppgraderinger og vedlikehold utført over tid.

Ved termografering av sikringsskapet ble det ikke registrert termiske avvik. Det bemerkes imidlertid at anlegget var under lav belastning på tidspunktet for kontrollen, noe som kan påvirke vurderingsgrunnlaget.

Eier, eller eventuell ny kjøper, bør sette seg inn i og følge opp de avvik og anbefalinger som fremkommer i rapporten for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet? *Referansenivå:* *FEB 91 og FEL 1998.*	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Ja, av godkjent installatør
Beskrivelse inkl referansenivå: *Arbeider utført på bad og kjøkken.*	
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget? *Liste over tilgjengelig dokumentasjon :* *Sluttkontroll og samsvarserklæring av arbeider utført på kjøkken og bad i 2023 og 2024.*	

2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 1
Tilstandsvurdering: *Under kontrollen ble det fremlagt dokumentasjon på arbeider utført i:* *2023 - Bytte av innmat i sikringsskap, utført iht. NEK 400: 2002.* *2023 - Enkelte oppgraderinger på bad, utført iht. FEB-91 og NEK 400: 2022.* *2024 - Bytte kjøkkenhette, utført iht. FEB-91 og NEK 400: 2022.*	
2.2 Avvik tilknyttet dokumentasjon?	Ja

3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG 2 blir satt på bakgrunn av avvik og alder, da mer enn 50% av forventet levetid er passert for store deler av installasjonen.*	
3.2 Avvik tilknyttet jordingsanlegg?	Ja

4. Inntak	
4.1 Vurdering av inntak	TG 2
Tilstandsvurdering: *TG 2 blir satt på bakgrunn av alder, da mer enn 50% av forventet levetid er passert.*	
4.2 Teknisk informasjon	

4. Inntak

Informasjon:
3 fas
40A
230V-IT
Hovedsikring plassert i felles hovedtavle i kjeller med måler.

5. Fordelinger

5.1 Vurdering av fordelinger	TG 1
Tilstandsvurdering: *TG1 satt som en samle vurdering av innhold i sikringsskapet (TG0) og selve sikringsskapet som er av eldre type (TG2 grunnet alder)*	
5.2 Har anlegget overspenningsvern?	Nei
5.3 Har anlegget automatsikringer?	Ja
Kommentar: *AEG - 6stk*	
5.4 Har anlegget jordfeilbryter?	Ja
Kommentar: *30mA jordfeil automat på samtlige kurser.*	
5.5 Har anlegget skrusikringer?	Nei
5.6 Fysisk plass til utvidelse?	Ja
Angi størrelse i %: *100%*	
5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?	Ja

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.

6.1 Vurdering av installasjon	TG 2
Tilstandsvurdering: *Installasjon i fremsto i stor grad fra ca år 2005 på bakgrunn av produksjonsdato på montert utstyr.* *Deler av installasjon på badet fremsto 2023 på bakgrunn av dokumentert arbeid.* *TG 2 blir satt på bakgrunn av alder, da mer enn 50% av forventet levetid er passert for store deler av installasjonen.*	

7. Belysning

7.1 Vurdering av installasjon for belysning — TG 1

Tilstandsvurdering:
Under 5 år på fast montert belysning på bad (TG0).
Antatt mer enn 50% av forventet levetid er passert på benkarmatur på kjøkken (TG2).

8. Elektrisk varme

8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming — TG 2

Tilstandsvurdering:
Primær varme varme var varmekabler på bad.
Sekunder varme ble observert som varmeovner.

TG 2 blir satt på bakgrunn av alder, da mer enn 50% av forventet levetid er passert på varmekabel.

9. Vannvarmer

9.1 Vurdering av vannvarmer

Tilstandsvurdering:
Felles i sameiet og ikke vurdert under denne kontrollen. Tankene var av nyere dato.

9.2 Teknnisk informasjon

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett? — Coax nett

Beskrivelse av nett:
Internett og tv levert via coax kabel.

14.2 Distribusjon av nett i bolig — WiFi

17. Brannvarsling og slukkeutstyr

17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem — Brannvarsling tilknyttet alarmselskap

Beskrivelse av løsning:
Felles brannvarsling i sameiet.

17.2 Brannslukkeutstyr i boligen — Pulverapparat på 6 kg ABC

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier			Anm.
			Generelt elektromåling, Status	Kontrollert		
			Spenningsmålinger, L1-L2	238	V	
			Spenningsmålinger, L1-N/PE	145	V	
			Spenningsmålinger, L2-N/PE	145	V	
			Strømmålinger, L1	3,8	A	
			Strømmålinger, L2	3,8	A	
4356.002 - Entré	Sikringsskap		Kortslutningsstrøm, Ik3 max	2 100,0	A	TG 0
			Kortslutningsstrøm, Ik2 min	370,0	A	
			Jordfeilvern, Utl. t	52,3	ms	
			Jordfeilvern, Utl. I	19,5	mA	
			Jordmålinger, I lekk	40,0	mA	
			Jordmålinger, R iso	200,0	Mohm	
			Jordmålinger, Kont.	0,09	Ohm	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
4356.005 - Bad			OK	TG 1
4356.001 - Entré	Sikringsskap		Lav last	TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Herman Foss' gate 22			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Entré	Sikringsskap		0	1	0	1

4356.009

TG 1

Beskrivelse
Dokumentasjon er ikke tilstrekkelig fullstendig for å kunne utøve drift og vedlikehold av anlegget. FEL § 12. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført mellom år 1999 og 2023.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

4356.004 Bad

TG 2

Beskrivelse
Stikkontakt har feil kapslingsgrad. Jf. FEL § 36. Under kontrollen ble det observert at stikkontakten sin indre del fremsto delvis skadet og modifisert. Dette medfører at stikkontakten ikke holder sin tiltenkte IP-grad iht produsentens anvisninger.







Avvik utbedret	
	Dato/sign

4356.005 Bad

TG 1

Beskrivelse

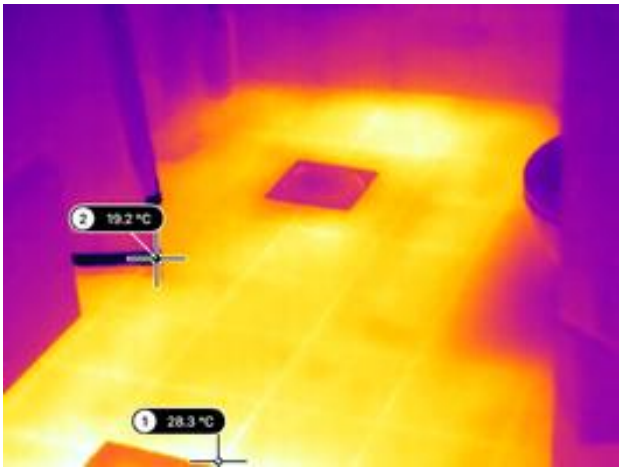
Varmekabel - Testet Ok

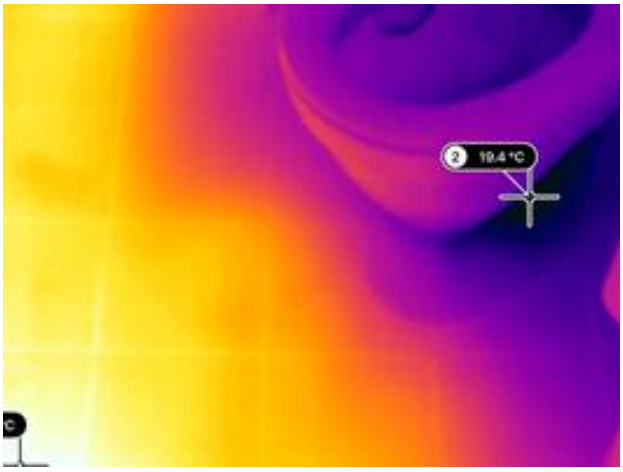
Motstandsmåling: 116 ohm
Isolasjonsmåling: >200Mohm
Spenningsmåling: 236V
Beregnet strømtrekk: 2,034A
Beregnet effekt: 480,138W

Til info: Sløyfe verifikasjon var ikke mulig da gulvet var oppvarmet ved oppstart av kontrollen.
Tilstandsgrad satt til TG1 for å synliggjøres i rapporten.

Termografering	
Status	OK
Målepunkt 1	28,3 °C
Målepunkt 2	19,2 °C
Diff.temp. 2 - 1	9,2 °C
Målepunkt 1	27,5 °C
Målepunkt 2	19,4 °C
Diff.temp. 2 - 1	8,1 °C

Dato: 03.11.2025 10:51





Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	Dato/sign

4356.006 Bad

TG 1

Beskrivelse
Utstyr trenger service. FEL § 36 Under kontrollen ble det observert at rørføring inn i bakkant av veggboksen ikke var forsvarlig festet og har falt ut.





Avvik utbedret	
	Dato/sign

4356.008 Bad

TG 2

Beskrivelse
Utjevningsforbindelse mangler. Jf. FEL § 21. Det ble observert at lokal utjevning til slukrist ikke var tilkoblet. I IT-installasjoner skal avløp eller sluk, uavhengig av materiale, tilknyttes denne tilleggsutjevningsforbindelsen. En slik utjevning gir en tilleggsbeskyttelse mot fare for elektrisk sjokk ved samtidig berøring av slukrist og annen ledende del. Ref. NEK400:2022: 701.411.3.1.2.301. Det tas forbehold om at kontrollør ikke kunne verifisere om det eksisterte lokal avløpsmuffe tilkoblet hovedutjevningsforbindelsen. Da kan kravene til utjevning være tilfredsstillende, og det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på dette. Kan ikke dette fremskaffes/verifiseres, bør slukristen utjevnes.





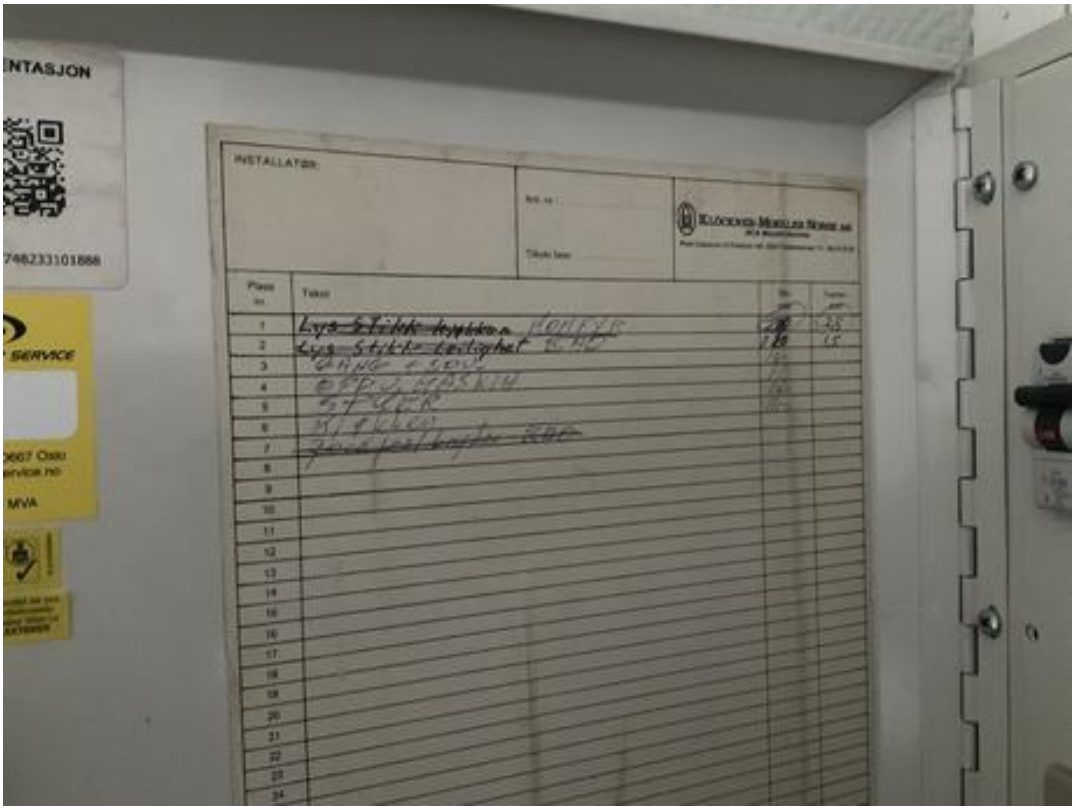
Avvik utbedret	
	Dato/sign

4356.009 Entré

TG 2

Sikringsskap

Beskrivelse
Kursfortegnelse er mangelfull. FEL § 32 Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med vern og kabler i sikringsskapet. Endringer i anlegget skal ajourføres i kursfortegnelsen. Denne bør oppdateres. Kursfortegnelse skal inneholde informasjon om de forskjellige sikringene som er montert i sikringsskapet, samt lengde og tverrsnitt på kablene i anlegget. Kursfortegnelsen skal plasseres i sikringsskapet i fortrinnsvis maskinskrevet form.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

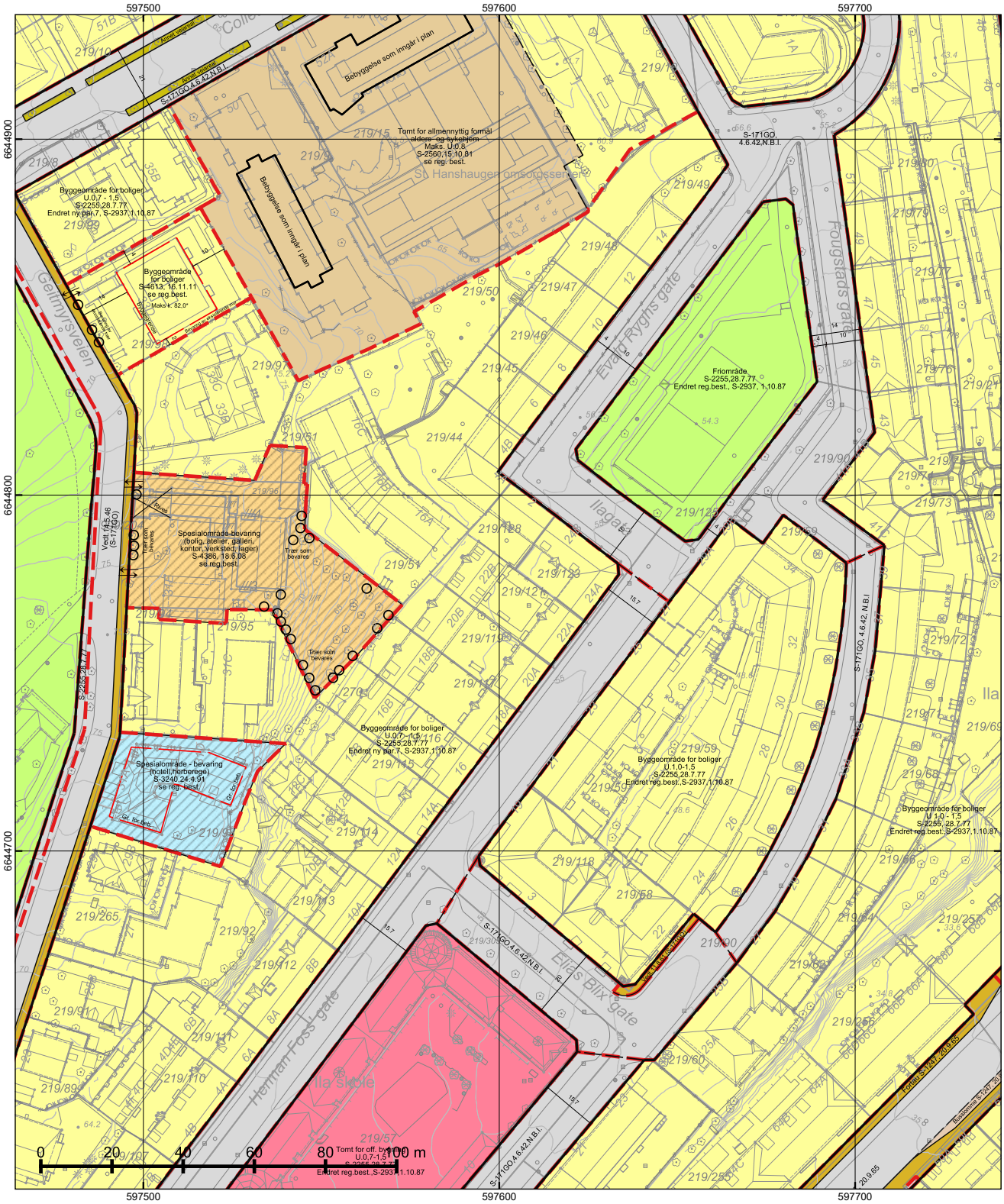
4356.007 Stue

TG 2

Beskrivelse
Leder er ikke avsluttet forskriftsmessig. Jf. FEL § 20. Det ble observert leder som ikke var forskriftsmessig avsluttet, leder anbefales avsluttes forsvarlig med endehette eller med isolerende klemmer for å bevare berøringssikkerheten. Uavhengig av om ledere er i bruk skal det sikres mot utilsiktet berøring av spenningssatte deler og avsluttes forskriftsmessig. Generelt anbefales det at utstyr som ikke er i bruk fjernes i sin helhet. TG2 satt da disse ikke er i tilgjengelig høyde fra gulv og medfører ikke en akutt fare for liv og helse, men burde utbedres omgående.



Avvik utbedret	
	Dato/sign



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

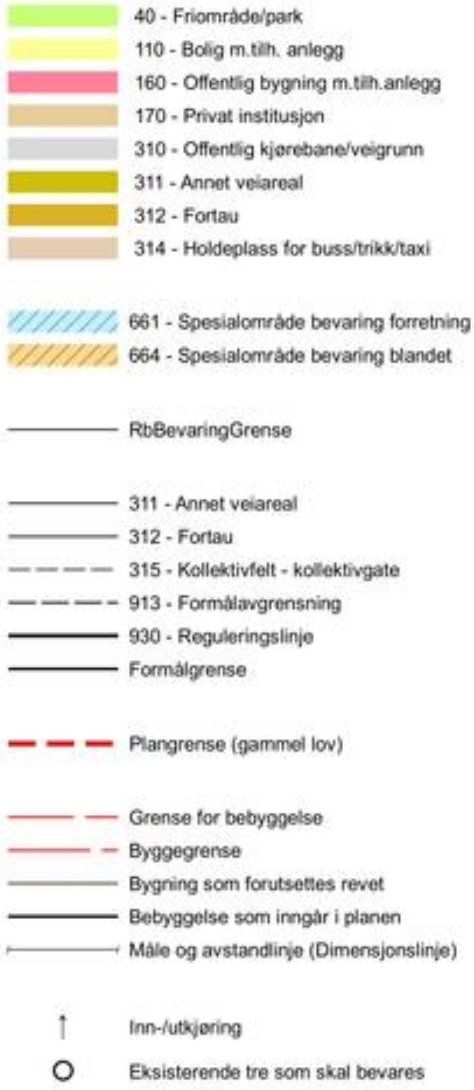
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

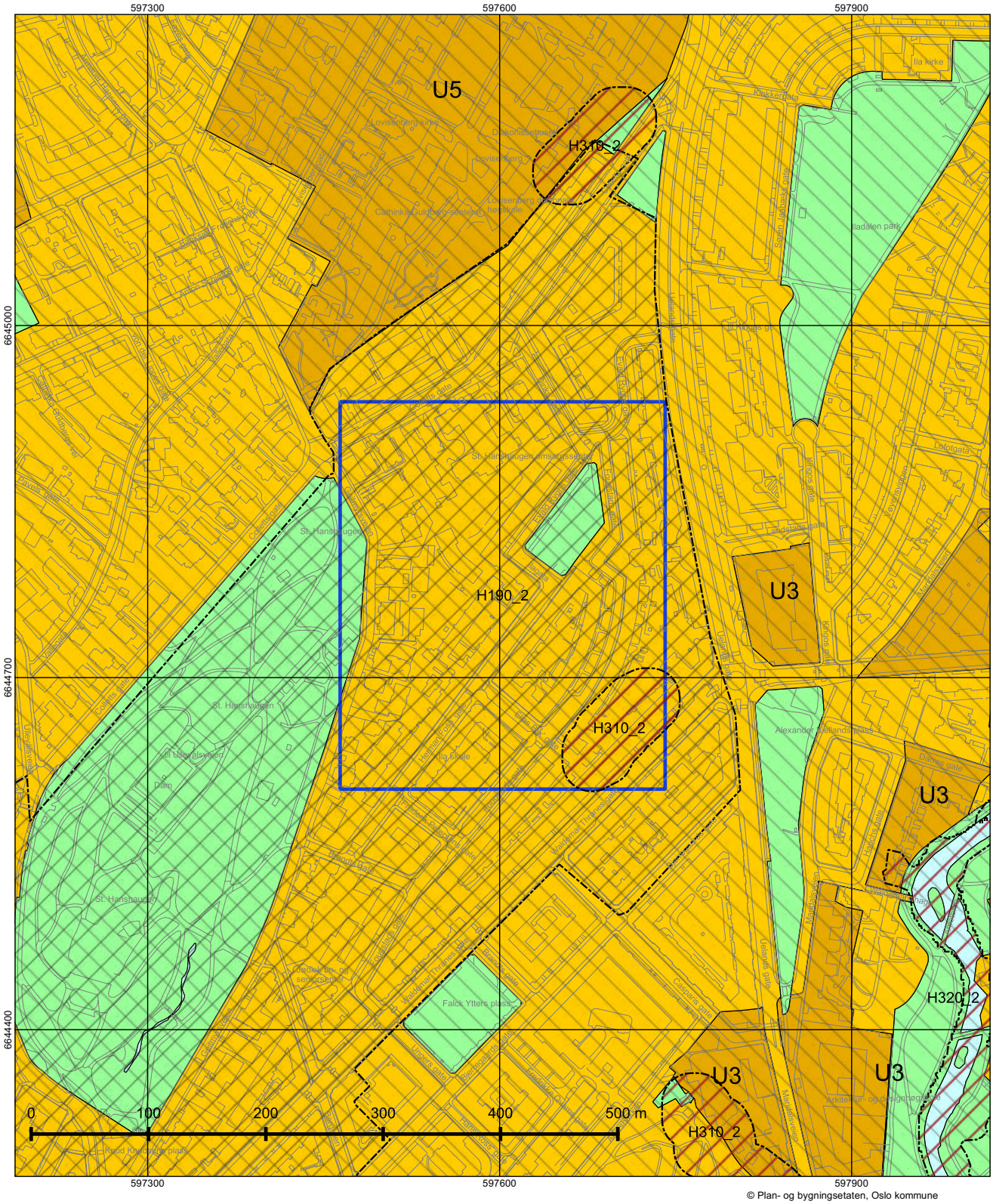
PlottID/Best.nr: 147142/ 86518312
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP
Adresse: Herman Foss' gate 22A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/121

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147142/86518312
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lasse Staxrud Pedersen

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518312
46673/ LSP@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20250902 for HERMAN FOSS? GATE 22A.

GNR. 219 BNR. 121

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.03.1898.

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

677 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597550
597600
597650
6644800
6644750
219/51
219/44
219/128
219/125
219/123
219/121
219/51
219/119
219/117
219/116
219/115
219/59
/270
///7
16B
16A
4B
4A
2
Ilagata
24B
29B
29A
22B
24A
27
20B
22A
25
18B
20A
23
16B
18A
14B
16
21
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.09.2025 Målestokk 1: 500

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Skatteetaten

Dato
02.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 219 Bnr 121 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 599 895
Som sekundærbolig:	kr 6 399 579

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614899549

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

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
111089	SALVESEN SVERRE MAGNUS B	H0401	Herman Foss' gate 22A, 0171 OSLO
160693	BAKKEN MARTHA MÜRER		Herman Foss' gate 22A, 0171 OSLO
110694	WIRSTAD BIRGER NESTOR	H0401	Herman Foss' gate 22B, 0171 OSLO
250194	BJERCH VANJA WENCHE	H0401	Herman Foss' gate 22B, 0171 OSLO
948656310	HERMAN FOSSGT 22 BRL		
160299	RINGHEIM MARIE ULVEN	H0402	Herman Foss' gate 22B, 0171 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	219	121

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 470576 Tinglyst: 29.04.2026
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 18.2.26

17.02.2026 13:21

Oslo Plan- og bygningsetaten

9.2.26

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 UNG/48069548

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
Sameiet Herman Foss Gate 22		983520235	47768736
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
OBF, Postboks 4301, Nydalen	0402	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo kommune	219	121	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
7	111089[redacted]	Sverre Magnus Bergslid Salvesen	1/2
7	160691[redacted]	Martha Mürer Bakken	1/2
14	160299[redacted]	Marie Ulven Ringheim	1/1
15	250194[redacted]	Vanja Bjerch	1/2
15	110694[redacted]	Birger Nestor Wirstad	1/2
16-17-18-19	948656310	Hermann Fossgt 22 Brl	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	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)
7	B	124	
14	B	125	
15	B	117	
		Nevner = 1287	

Dato	Innsenderens underskrift
3/2-26	Einar C Skogseth

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

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.

Forgård

- Seksjon 7 og 16 slås sammen og seksjon 16 utgår
- Del av fellesareal innlemmes i seksjon 7 (-forgård) som hoveddelen
- Seksjon 17 overføres til fellesareal og seksjon 17 utgår

Bakgård

- Del av seksjon 15 samt av seksjon 18 overføres til fellesareal
- Resten av seksjon 15 samt av seksjon 18 slås sammen og seksjon 18 utgår.
- Seksjon 14 slås sammen med seksjon 19 og seksjon 19 utgår
- Del av fellesareal innlemmes i seksjon 14 og 15 som hoveddelen

- Sameiebrøken for seksjonene 7,14, 15 og sum nevner endres

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
03.02.26	Erna C. Skogseth

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
7	Oslo, 3.02.26	Sverre Magnus B. Salvesen	SVERRE MAGNUS BERGSLID SALVESEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
7	OSLO, 03.02.26		MARTHA MÜRER BAKKEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
14	OSLO 3.2.2026		MARIE ULVEN RINGHEIM
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
15	OSLO 03.02.26		VANJA BJERCH
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
15	OSLO 03.02.26		BIRGER NESTOR WIRSTAD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
16-19	Oslo, 03.02.26		EIRIN CECILIE SKOGSETH - KÅRE SPONBERG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo		

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.26	Eirin C. Skogseth

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

Side 3 av 5

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 3/2-26		KÅRE SPONBERG
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 03.02.26	Einar C. Skogseth	EIRIN CECILIE SKOGSETH
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	121		7, 14, 15, 16-19

Dato	Underskrift	Stempel
16.2.26		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
03.02.26	Einar C. Skogseth

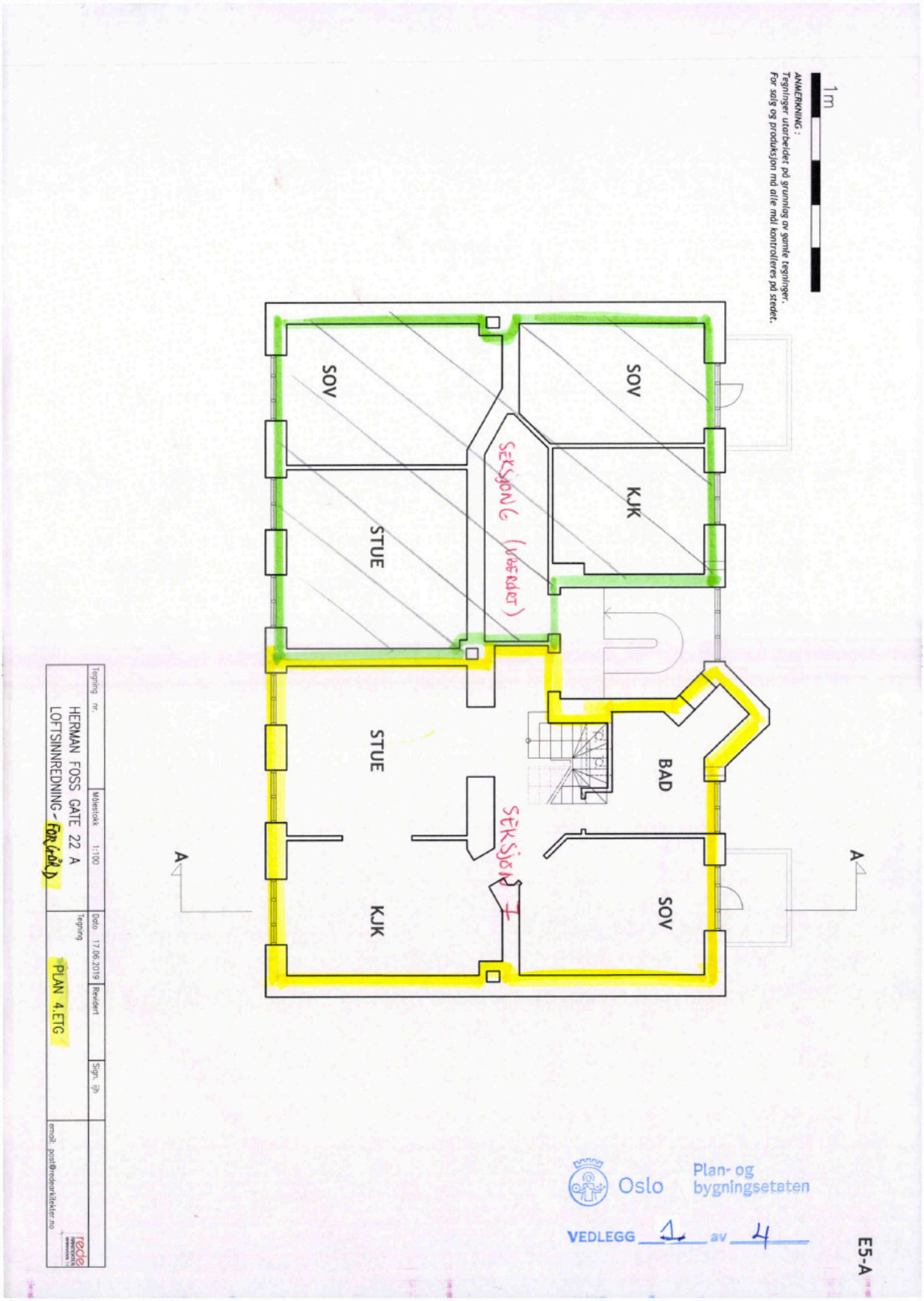
(*) Påført etter avtale m/ styret, 10.2.26.

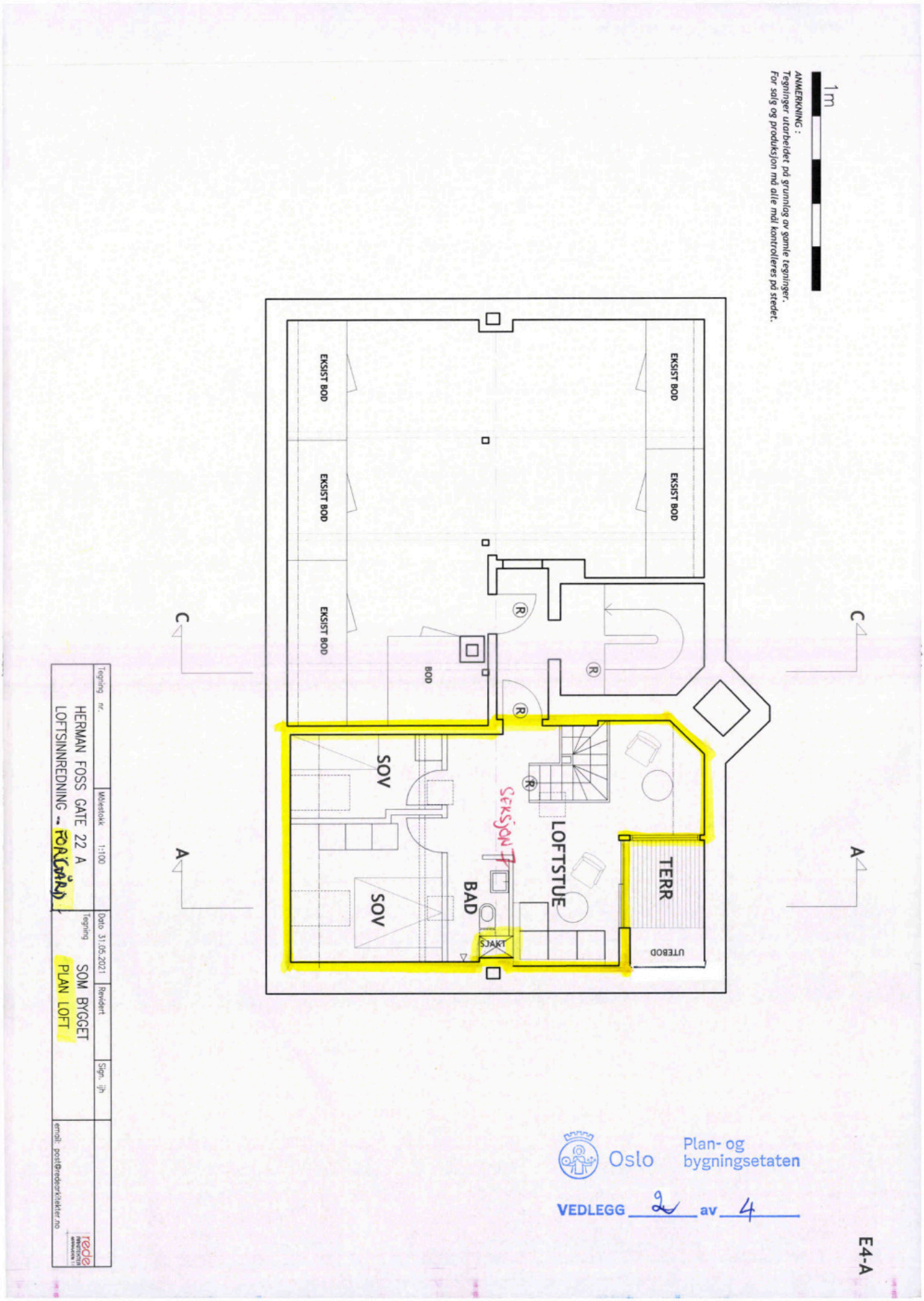
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

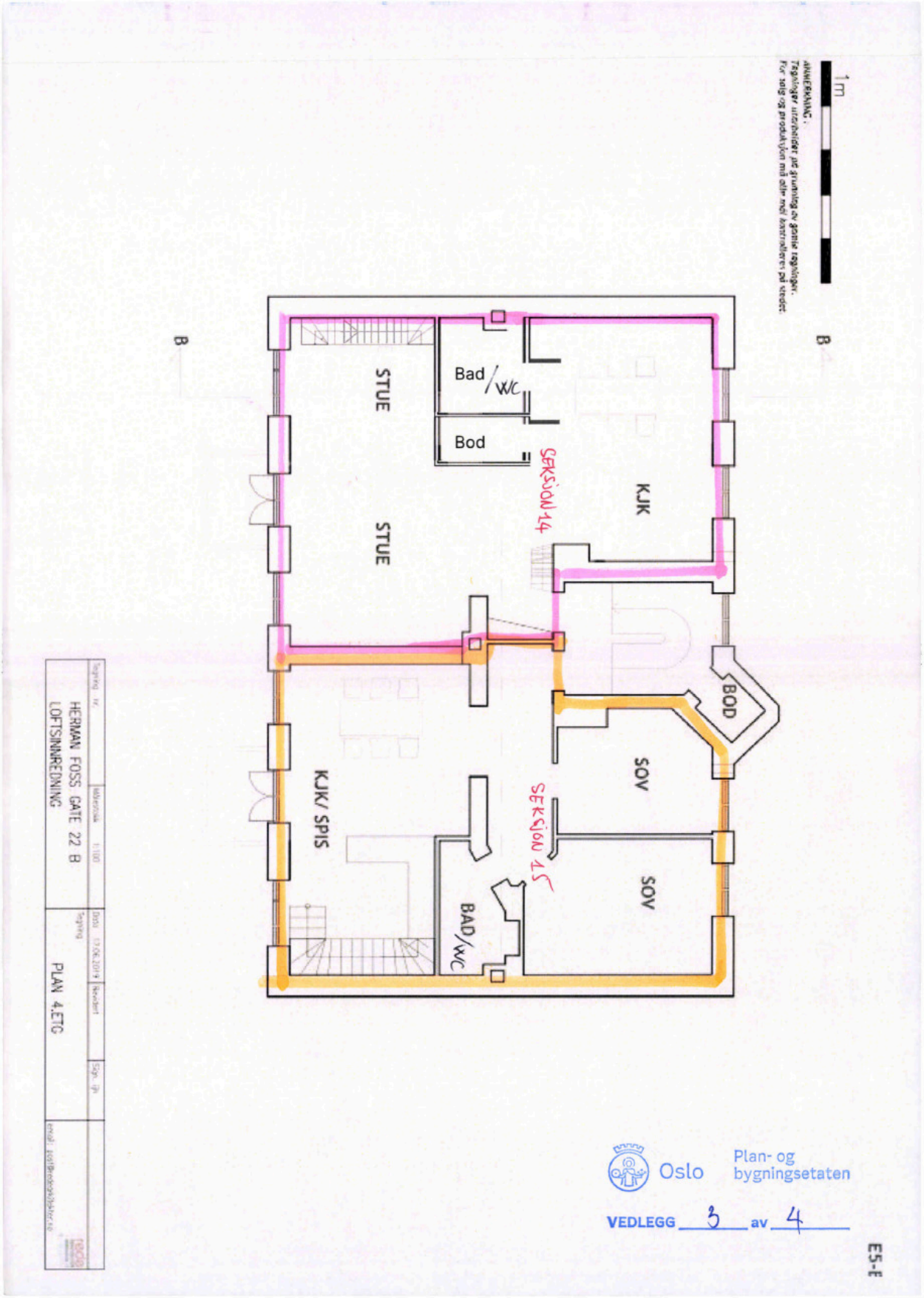
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

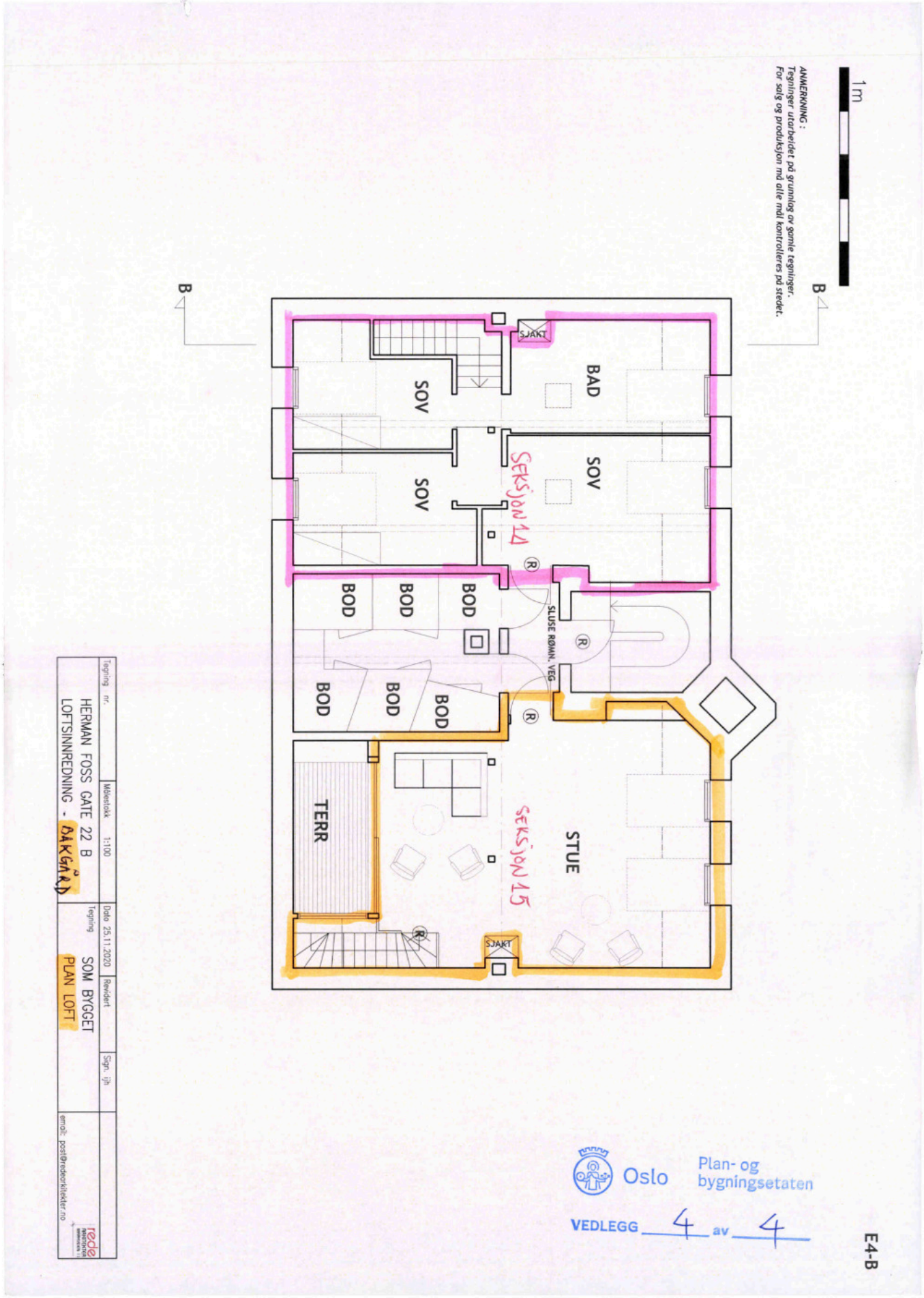
Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst 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 03.02.26 | Innsenderens underskrift Einar C. Ruseth


1m
ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.
SOV
SOV
KJK
SEKSJON 6 (VÆRELSE)
STUE
STUE
BAD
SEKSJON 7
KJK
SOV
A
A
Tegning nr.
Målestokk 1:100
HERMAN FOSS GATE 22 A
LOFTSINNREDNING - FOR GODK.
Dato 17.06.2019
Tegning
PLAN 4.ETG
Revidert
Sign.
email: post@redeark.no
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 4
E5-A


1m
ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.
EKSIST BOD
EKSIST BOD
EKSIST BOD
EKSIST BOD
EKSIST BOD
BOD
SOV
SOV
BAD
SJAKT
LOFTSTUE
TERR
UTEBOD
SEKSJON F
C
A
C
A
HERMAN FOSS GATE 22 A
LOFTSINNREDNING - FORSLAG
Tegning nr.
Målestokk 1:100
Dato 31.05.2021
Revidert
Sign. jih
Tegning SOM BYGGET
PLAN LOFT
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 4
E4-A


1m
B
B
STUE
Bad / WC
Bod
SEKSJON 14
KJK
STUE
BOD
SOV
KJK/ SPIS
SEKSJON 15
SOV
BAD/WC
HERMAN FOSS GATE 22 B
LOFTSINNREDNING
PLAN 4.ETG
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 4


1m
ANMERKNING :
Tegninger utarbeidet på grunnlag av gamle tegninger.
For salg og produksjon må alle mål kontrolleres på stedet.
B
B
SJAKT
BAD
SOV
SOV
SOV
SEKSJON 14
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
SLUSE ROMM. VEG
TERR
STUE
SEKSJON 15
SJAKT
HERMAN FOSS GATE 22 B
LOFTSINNREDNING - OPPGÅRD
Tegning nr.
Målestokk 1:100
Dato 25.11.2020
Tegning SOM BYGGET
PLAN LOFT
Revidert
Sign. ijh
rede arkitekter
Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 4
E4-B

Redegjørelse for beregning av dokumentavgift

ved reseksjonering av eierseksjonssameie

1. Bakgrunn

Denne redegjørelsen gjelder beregning av dokumentavgift i forbindelse med reseksjonering av eierseksjonssameiet Herman Foss Gate 22, org.nr. 983520235.

Reseksjoneringen innebærer at loftsareal som tidligere var registrert som fellesareal innlemmes i tre eksisterende toppleiligheter (seksjon 7, 14 og 15). Dette medfører en endring av de berørte seksjonenes sameiebrøk, og dermed en overføring av grunnbokshjemmel som utløser dokumentavgift.

2. Faktiske forhold

Sameiet består av 15 seksjoner. Ved reseksjoneringen tilføres følgende seksjoner loftsareal fra fellesarealet:

Seksjon	Tilført areal (kvm)	Tilført øvrig areal	Brøk før	Brøk etter
7	44,7	1,36	75	123,81
14	42,30	10,1	75	125,0025
15	43,72	0,74	75	116,67
Sum	**117,96**	12,2		

Loftsarealet som overføres er uinnredet råloft. Seksjonseieren betaler et vederlag på kr 12 000 per kvadratmeter til sameiet for den ideelle andelen som overføres. I tillegg betaler seksjonseier et vedderlag på kr 3 000 for øvrig areal. Utover disse vederlag bærer den enkelte seksjonseier selv alle kostnader knyttet til opparbeiding og rehabilitering av loftsarealet til beboelig standard.

3. Valg av beregningsmetode

I henhold til Kartverkets veiledning foreligger tre alternative beregningsmetoder for å fastsette salgsverdien ved reseksjonering. Vi benytter **metode 2 (samlet vederlag)** som avgiftsgrunnlag. Begrunnelsen fremgår nedenfor.

3.1 Metode 2 – Vederlag

Det avtalte vederlaget mellom sameiet og de berørte seksjonseiere er kr 12 000 per kvadratmeter uinnredet loftsareal. Beregningen er som følger:

Seksjon	Areal (kvm)	Øvrig areal (kvm)	Pris/kvm	Vederlag
7	44,7	1,36	kr 12 000 / 3 000	kr 540 480
14	42,30	10,1	kr 12 000 / 3 000	kr 537 900
15	43,72	0,74	kr 12 000 / 3 000	kr 526 860
Sum				**kr 1 605 240**

Avgiftsgrunnlag etter metode 2: kr 1 605 240

Dokumentavgift (2,5 %): kr 40 131

3.2 Begrunnelse for valg av metode 2

Vederlaget på kr 12 000 / 3 000 per kvadratmeter reflekterer salgsverdien av den ideelle andelen som faktisk overføres ved reseksjoneringen. Vi anser dette som det mest korrekte uttrykket for salgsverdien av følgende grunner:

Det som ble overført er uinnredet råloft. Arealet var ikke beboelig på overføringstidspunktet. Det har krevd omfattende byggearbeider – herunder isolasjon, gulv, vegger, elektrisk anlegg, ventilasjon og våtrom – for å bli funksjonelt boligareal. Vederlaget gjenspeiler verdien av arealet i den stand det faktisk overføres, dvs. som råloft.

Rehabiliteringskostnadene er seksjonseierens egen investering. Alle kostnader utover vederlaget på kr 12 000/kvm bæres av den enkelte seksjonseier og representerer investeringer i seksjonseierens egen bruksrett. Disse kostnadene utgjør ikke vederlag for den ideelle andelen og skal følgelig ikke inngå i avgiftsgrunnlaget.

Vederlaget er fastsatt mellom uavhengige parter. Prisen er vedtatt av sameiets styre/årsmøte og gjelder likt for alle berørte seksjoner. Det foreligger ingen omstendigheter som tilsier at vederlaget ikke reflekterer markedsverdien av uinnredet loftsareal.

4. Samlet avgiftsgrunnlag

På bakgrunn av ovennevnte oppgis følgende salgsverdi til punkt 5 i søknaden:

	Beløp
Samlet avgiftsgrunnlag (salgsverdi)	kr 1 605 240
Dokumentavgift (2,5 %)	**kr 40 131**

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
26 JUL 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 33623

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	219	121	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
948656310	Borettslaget Herman Fossgt. 22	

Doknr: 33623 Tinglyst: 26.07.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	134	11	B	75	21			31			41			51		
2	B	75	12	B	75	22			32			42			52		
3	B	75	13	B	75	23			33			43			53		
4	B	75	14	B	75	24			34			44			54		
5	B	75	15	B	75	25			35			45			55		
6	B	75	16	B	54	26			36			46			56		
7	B	75	17	B	54	27			37			47			57		
8	B	59	18	B	54	28			38			48			58		
9	B	75	19	B	54	29			39			49			59		
10	B	75	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1384 = nevner: 1384

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver sameiepart for kr 20.000,-.
Denne panterett skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ 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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

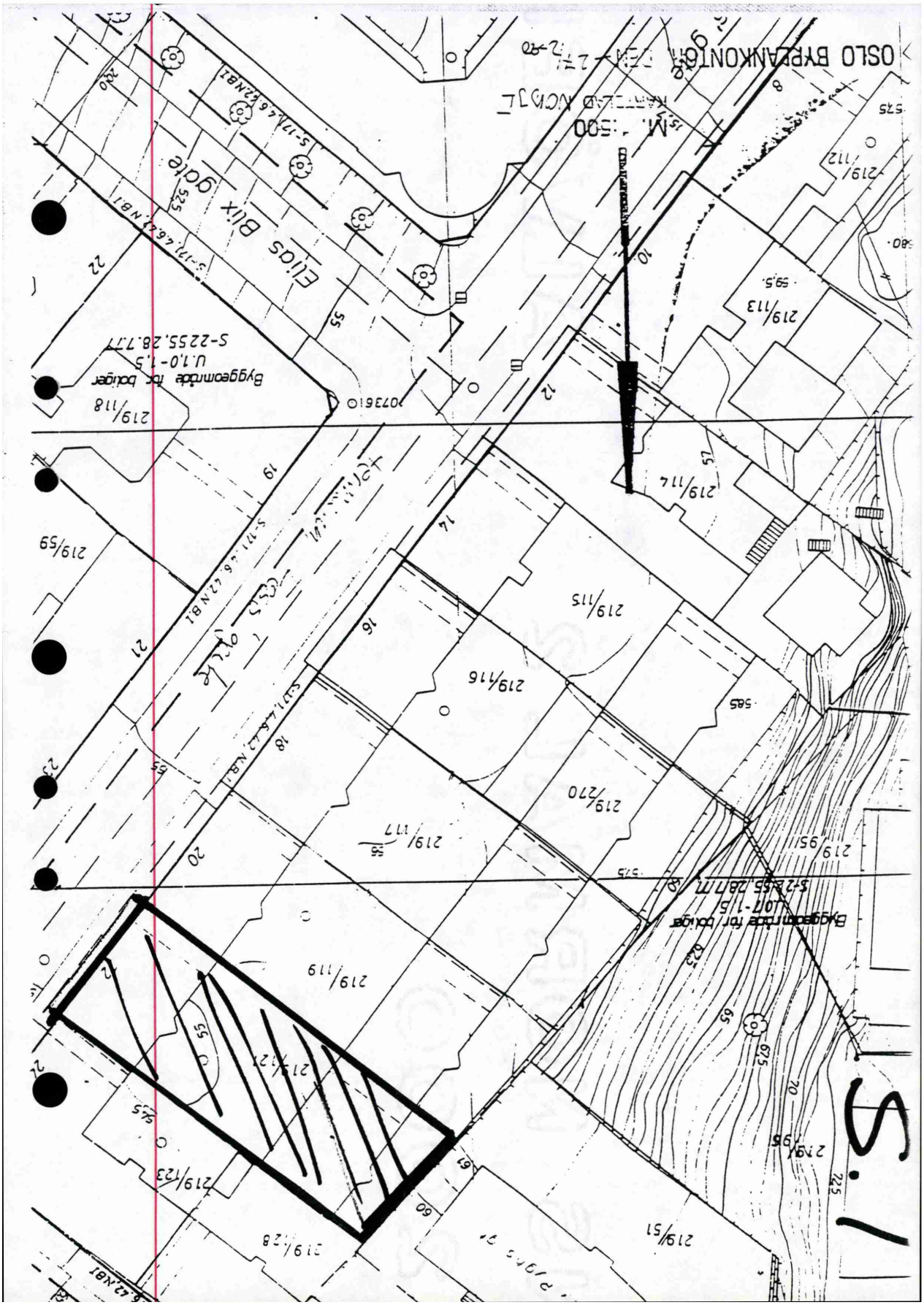
6. Tegninger m.v.

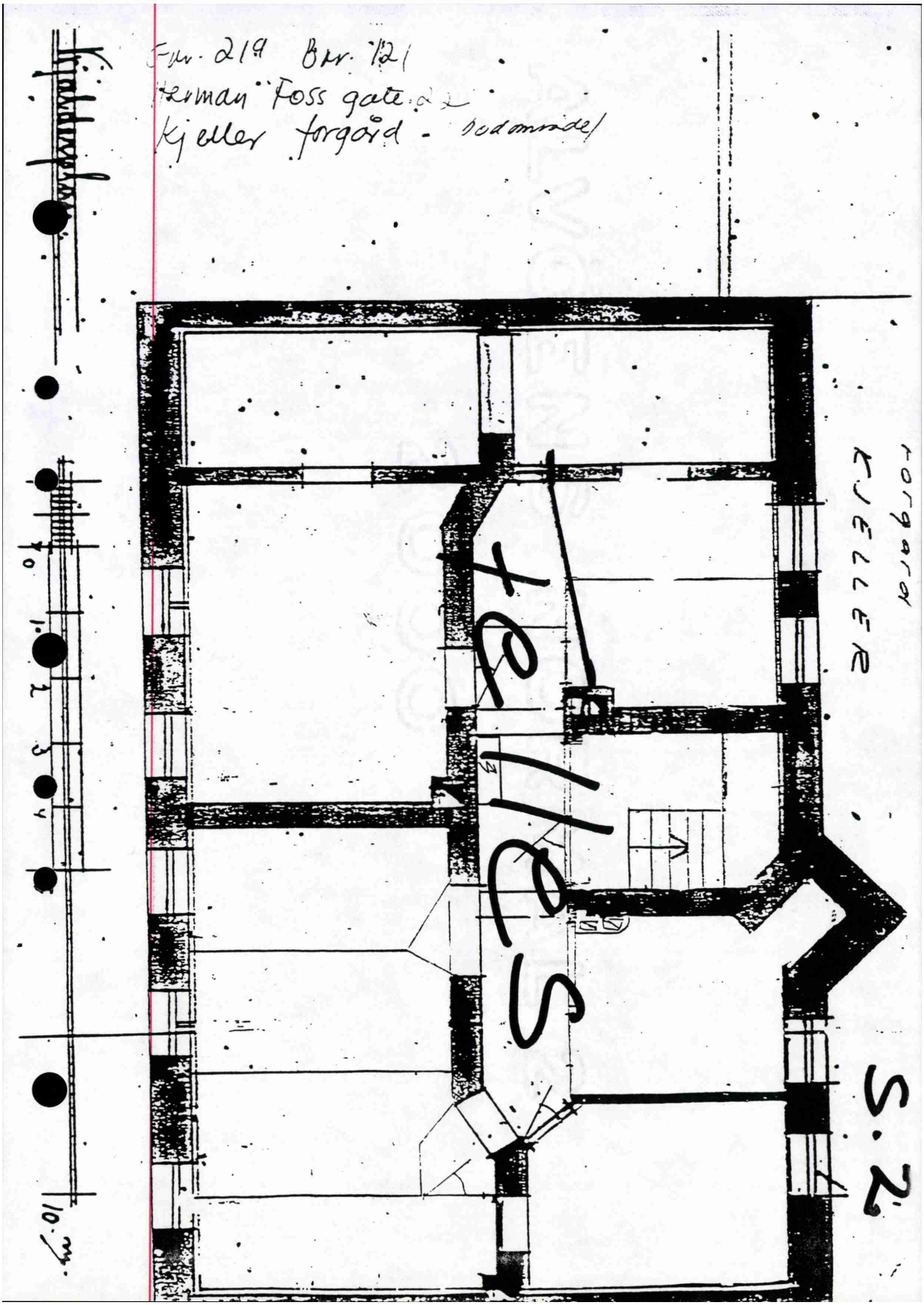
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

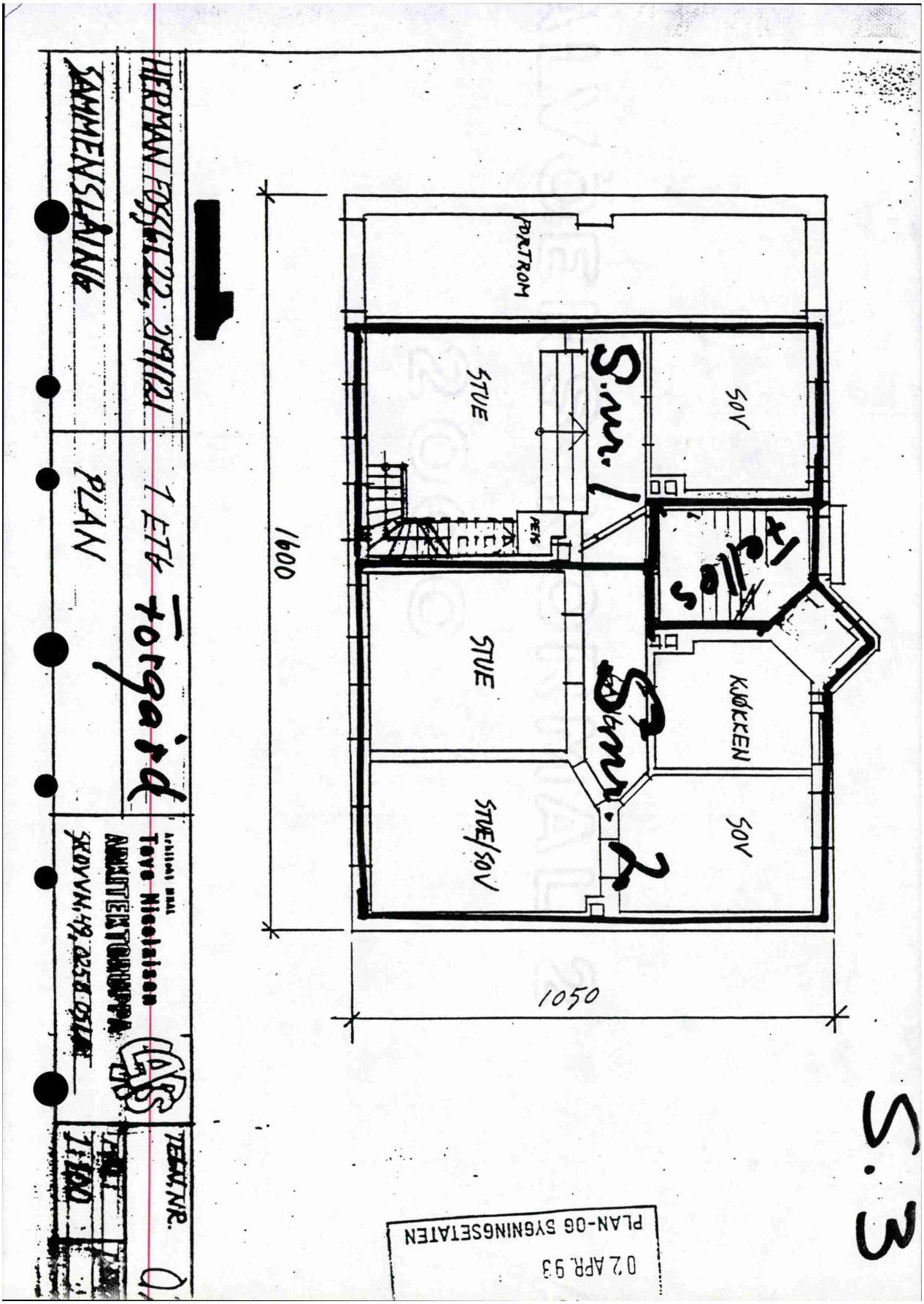
7. Underskrifter

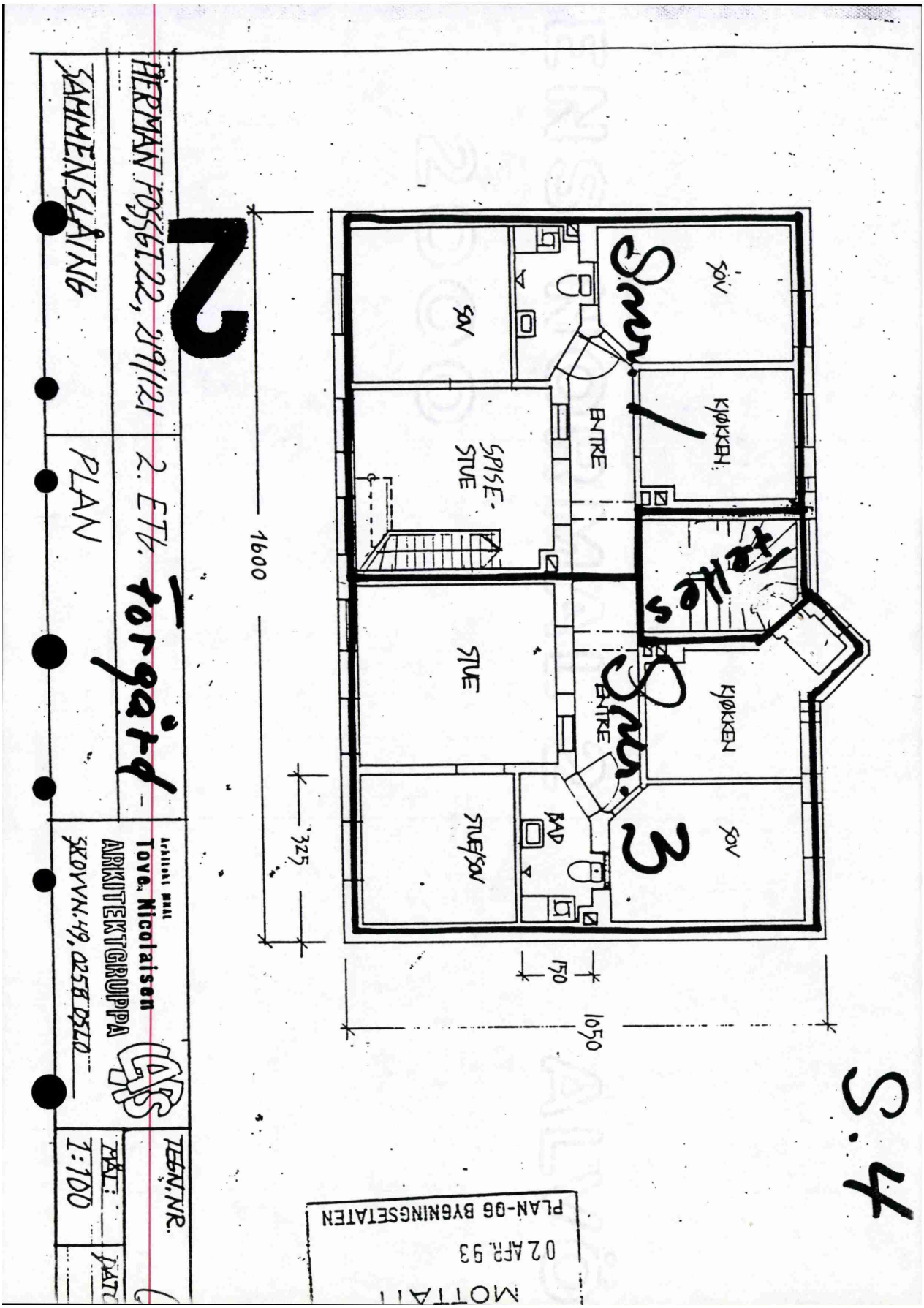
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 7/7 -93	Borettslaget Herman Fossgt. 22 Pamela Hasaad Vivi Sponberg Bjørn N. Ringvold KÅRE SPONBERG

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Elias Blix gate
219/118
219/119
219/115
219/116
219/117
219/270
219/114
219/113
219/112
219/59
219/51
219/123
219/128
219/95
219/951
S-2255, 28.7.77
U.1,0-1,5
Byggeområde for boliger


Gnr. 219 Bnr. 121
Herman Foss gate 22
kjeller forgård - bodområde
Forgård
KJELLER
S. 2.


HERMAN FOSSETT 22, 2410 KIRKENÆR
1 ETG torgaid
SAMMENSLÅING
PLAN
Tove Nicolaisen
ARKITEKTKONTOR
SKOVVN. 42, 2250 OTTA
TEGN.NR.
1:100
PORTROM
STUE
SOV
S.nr. 1
1600
STUE
KJØKKEN
S.nr. 2
STUE/SOV
SOV
1050
PLAN-OG SYNINGSETATEN
02 APR 93
S.3


HERMAN FOSSGT 22, 219/121
2. ETG.
SAMMENSLÅING
PLAN
Tove Nicolaisen
ARKITEKTGRUPPA
SKOVVN. 49, 0258 OSLO
TEGN.NR.
SKAL. 1:100
DATO
MOTTATT
02 APR 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
SOV
KJØKKEN
ENTRE
SPISE-STUE
STUE
BAD
1600
325
150
1050
S.4

NINA FRØSTRUP
INTERIØRARKITEKT NIL
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 OSLO 1, tlf.: 60 95 08
POLIG
Asg. 19, 0180 OSLO 4, tlf.: 92 42 21

TEGNING
FORGÅRD 3. ETASJE

PLAN

PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22
GNR: 219 BNR: 121

MÅLESTOKK
1:100

DATO
20.1.91

HERMAN FOSSGATE 22
Plan 4 etasje
Bto. brunnflate 150 m² - hver seksjon 75 m² - M-6097

Seksjonens areal er innenfor omsluttede vegger

S.nr. 6
S.nr. 7
S.nr. 8

1600
1050

SOV
KJØKKEN
BAD
STUE
STUE
KJØKKEN
SOV
STUEKOV
BAD
ENTRE

NINA FRØSTRUP
INTERIORARKITEKT NIL
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 OSLO 1, tlf. 60 95 08
HOLIG
Asgaut Steins gate 9, 0180 OSLO 1, tlf.: 22 42 21

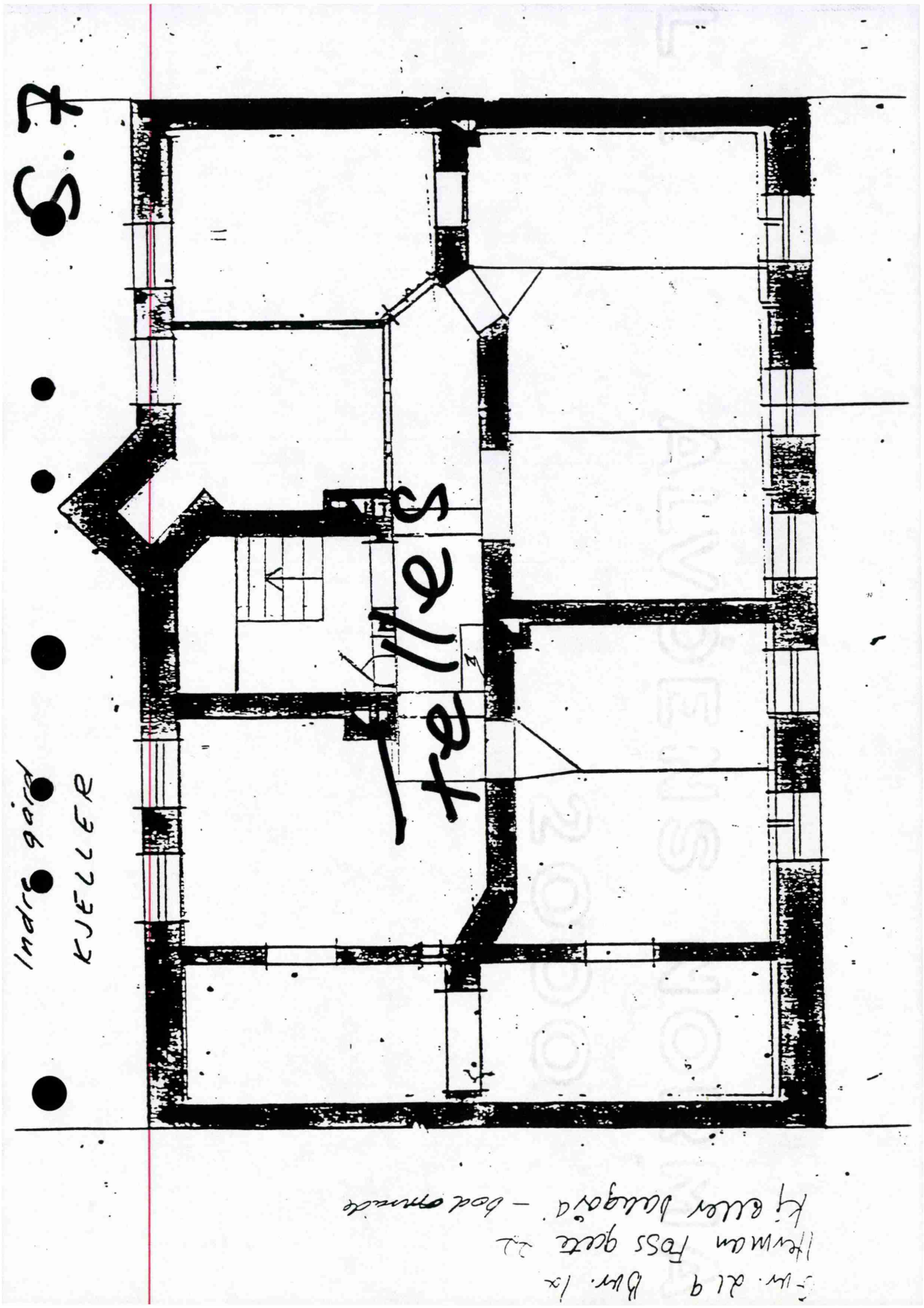
TEGNING
FORGÅRD 4 ETASJE

PLAN

PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22.
GNR: 219 BNR: 121

MÅLESTOKK 1:100

DATO 20.1.91


S.7
Telles
Indre gård
KJELLER

NINA FRØSTRUP
INTERIØRARKITEKT NIL
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 OSLO 1, tlf.: 60 95 08
TEGNING
INDRE GÅRD 1. ETASJE
PLAN
PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22
GNR: 219 BNR: 121
MÅLESTOKK
1:100
DATO
20.1.91
1050
1600
PORTROM
S.nr. 8
STUE/SOV
BAD
KJØKKEN
ENTRE
S.nr. 9
STUE
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE/SOV
S.S.
HERMAN FOSS GATE 22
Plan 1. etasje
Bto. grunnflate 119 m2 - seksjon A 59 m2 seksjon B 75 m2
Seksjonens areal er innenfor omsluttede vegger

NINA FRØSTRUP
INTERIØRARKITEKT NIL
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 OSLO, Tlf.: 60 95 00
BOLIG
Asbjørnsens gate 9, 0480 OSLO 4, Tlf.: 22 42 21

TEGNING
INDREGÅRD 2. ETASJE

PLAN

PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22
GNR: 219 BNR: 121

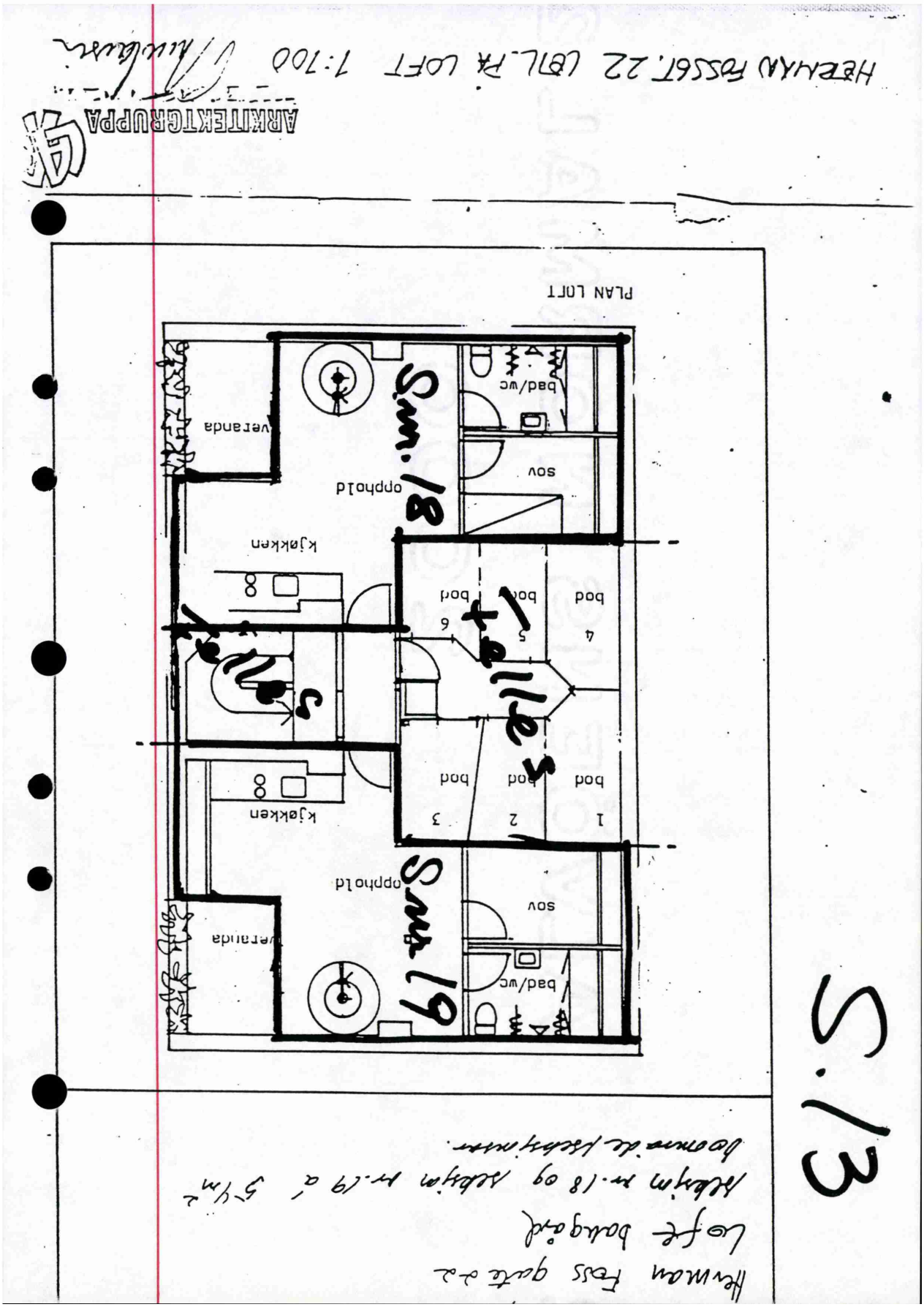
MÅLESTOKK
1:100

DATO
20-1-91

HERMAN FOSS GATE 22
Plan 3. etasje
Bto. brunnflate 150 m² - hver seksjon 75 m²
Seksjonens areal er innenfor omsluttede vegger.
S.10
Sm. 12
Sm. 13
STUE/KJ
STUE
BAD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
1600
180
165
195
NINA FRØSTRUP
INTERIØRARKITEKT NIL
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 OSLO 1, tlf.: 60 95 00
POLIG
Adresse 9, 0400 OSLO 4, tlf.: 22 42 21
TEGNING
INNREGÅRD 3. ETASJE
PLAN
PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22
GNR: 219 BNR: 121
MÅLESTOKK
1:100
DATO
20.1.91

HERMAN FOSS GATE 22
PLAN 4. etasje
Bto. grunnflate 150 m² - hver seksjon 75 m² - Am. tidligere
Seksjonens areal er innenfor omsluttede vegger
S.11
Sav. 14
Sav. 15
SOV
BAD
KJØKKEN
ENTRE
STUE
STUE
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE/SOV
1600
180
165
195
NINA FRØSTRUP
INTERIØRARKITEKT NIL
KONTOR
Hermann Foss' gate 24, 0171 Oslo, Tlf.: 60 95 00
BOLIG
Åsengata 9, 0480 OSLO, Tlf.: 22 42 21
TEGNING
INDREGÅRD 4. ETASJE
PLAN
PROSJEKT
HERMAN FOSSGATE 22
GNR: 219 BNR: 121
MÅLESTOKK
1:100
DATO
20.1.91

HEMMAN Bossk. 22 GBL. PÅ LOFT 1:100
ARKITEKTGRUPPA
PLAN LOFT
bad/wc
sov
opphold
veranda
kjøkken
bad
bad
bad
bad
bad
bad
1
2
3
4
5
6
Sm. 16
Sm. 17
Hemsedal Boss gate 22
Loft fra gard
Arbeidsrom 16 og arbeidsrom 17 ca 57 m²
Boenhet/arbeidsrom.
S. 13


HEMAN FOSS AS LØFT 1:100
ARKITEKTGRUPPA
PLAN LOFT
Sm. 18
Sm. 19
bad/wc
sov
opphold
kjøkken
veranda
bad
1
2
3
4
5
6

Returneres til:

TINGLYST
16 FEB 1994
OSLO BYSKRIVERAMBETET
DAGBOKNR.: 9410

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Korreksjon av begjæring tinglyst 26.7.1993 på grunn av feilaktig oppmåling og derav følgende feilaktige brøker.

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	219	121	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9486563 10	Borettslaget Herman Fossgt. 22	

Doknr: 9410 Tinglyst: 16.02.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	123	11	B	75	21			31			41			51		
2	B	75	12	B	75	22			32			42			52		
3	B	75	13	B	75	23			33			43			53		
4	B	75	14	B	75	24			34			44			54		
5	B	75	15	B	75	25			35			45			55		
6	B	75	16	B	38	26			36			46			56		
7	B	75	17	B	38	27			37			47			57		
8	B	48	18	B	38	28			38			48			58		
9	B	75	19	B	38	29			39			49			59		
10	B	75	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1298 = nevner: 1298

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver sameiepart for kr 20.000,-.
Denne panterett skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [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 (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) 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).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

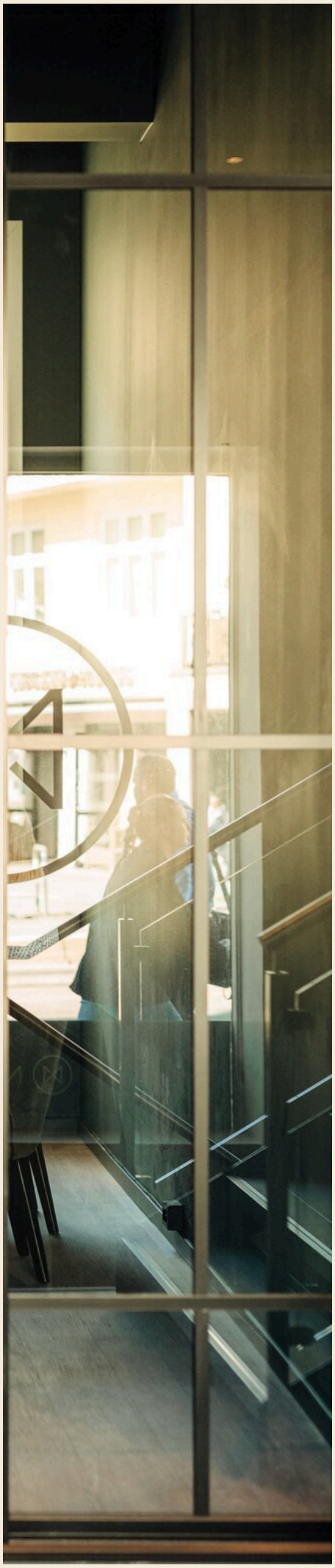
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 14.2.94	Borettslaget Herman Fossgt. 22 Pamela Haslund Kim Sp...

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0155/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herman Foss' gate 22A 0171 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 121, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lasse Staxrud Pedersen

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
l.s.pedersen@nordvikbolig.no
934 93 852