HERMAN FOSS' GATE 14 B

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Herman Foss' gate 14 B, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 115, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 31.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25195 **Referansenummer:** MG3869

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over flere etasjer med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i enkelte vinduer.

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 3,3 m².
Malt/beiset tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad
Flislagt baderom med ukjent eksakt alder.
Servantskap med servantbolle på benk.
Speil på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Våtrom -> Kjeller -> Bad
Baderom fra 2023.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Badekar er installert.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, høyglans fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt, keramisk kum.
Belysning via downlights under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer bod på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet over flere etasjer:

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

Siste oppdaterte tegninger for kjeller:
Herman Foss' gate 14 B - Bruksendring av bod i kjeller til bad.
- "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod i
kjeller til bad, mottatt 12.05.2023."

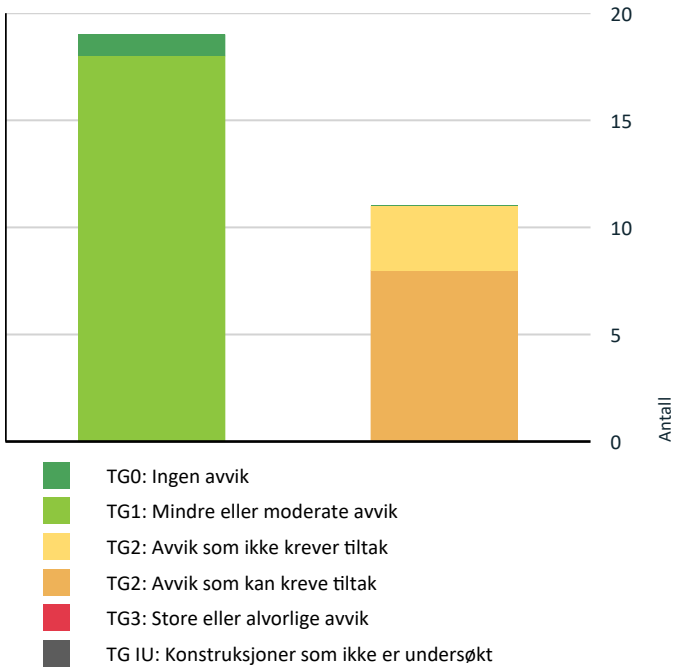
_____

1.Etasje:
Tegningene er av eldre dato, med uklar tekst og rominndeling, og er derfor ikke mulig å verifisere fult ut.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

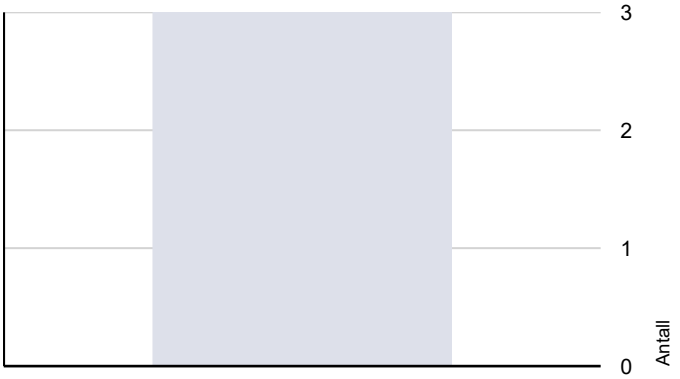
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

¨ Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over flere etasjer:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER FLERE ETASJER:



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986 og 1990.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Vindu - kjeller

Et av vinduene i på soverom i kjeller:
Vindu med treramme og isolerglass, merket med produksjonsår 2023.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren har malt innside og er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Gummilist på balkongdør er noe porøs.
Ellers ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- konstruksjoner.
Balkogen er målt til ca 3,3 m².

Malt/beiset tregulv mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygningen ble tatt i bruk i 1898 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein
Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Tilstandsrapport

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1898 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på baderommene.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte og malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater og panel.
Synlige tredragere i himling på soverom i kjeller.

Stukkaturlister, samt rosett i stue.

1.Etasje:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,83 m.

Kjeller:
Takhøyden ble på soverom målt til ca. 2,26 m (mellom dragere).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l. Stedvis mindre sprekker i himling er registrert.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsrapport

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra
dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 28 mm gjennom hele rommet i stuen. Målingen ble, iht NS3600 utført på 5 tilfeldige steder. Det utelukkes ikke at det kan være avvik over 30 mm, som ville blitt tildelt TG3. Dersom dette er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere målinger.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter på kjøkken.

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

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

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

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det fremlegges radonmålinger uten negative avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Frittstående vedovn i stuen.
Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utførede yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det er ikke foretatt hulltakning grunnet veggenes oppbygning (ikke treverk).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert ventiler på vegg eller tilluftsløsninger i vinduene på soverommet. Ventilasjonen i kjelleren fremstår derfor som begrenset, med unntak av lufttilførsel via åpen dør til badet (mekanisk avtrekk i dette rommet) samt noe luftstrøm opp mot 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom på at kjellere ofte anses som risikokonstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om kjelleren fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader på bygningsstrukturen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Befaringen ble utført på sommeren etter flere dager med oppholdsvær og høye temperaturer. Eier opplyser at det ikke har vært tegn til fuktproblematikk under deres eie.

Det anbefales å gjennomføre regelmessige inspeksjoner og vedlikehold for å forebygge fuktproblemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp mellom etasjene
Trappen er malt med sort utførelse.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på en av veggene i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte og profilerte malte innerdører.

———

Noe slitasje i bunn av baderomsdøfr (1.etasje)
Ellers normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent eksakt alder.

Basert på tidligere salgsannonser kommer det frem at baderommet er over 20 år gammelt.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Eier opplyser:
"Tidligere eier opplyste at det sommeren 2020 ble lagt nye fliser, skiftet dusjkabinett, toalett og murt baderomsmøbel på bad."

———

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert dør i våtsonen.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 11 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran.

—

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med servantbolle på benk.
Speil på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil i himling, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for
baderommet. Gulv måles ikke.



KJELLER > BAD

Generell

Baderom fra 2023.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidet.
Rørlegger: Veas Rør AS
Elektriker: EL-Total AS

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Tilstandsrapport

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Det er registrert enkelte mindre bom (hulrom) under fliser. Dette må ses i sammenheng med at bom i seg selv ikke nødvendigvis gir redusert funksjon.
Små hulrom kan oppstå som følge av normal variasjon i limdekning, uten at dette påvirker flisens heft eller gulvets bruksegenskaper.
Det er ikke registrert sprekker, løse fliser eller andre symptomer på funksjonssvikt i disse områdene. På dette grunnlaget vurderes forholdet til TG1.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kantsluk.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Rundt speil med integrert belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett med innebygd poseløsning (godkjent av Sintef).
Badekar er installert.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon
på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen
indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard.
Innredning med glatte, høyglans fronter.

Tilstandsrapport

Heltre benkeplate med nedfelt, keramisk kum.
Belysning via downlights under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl/frys.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller rehabiliteringer/utskiftninger som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Eier opplyser:
"Vi installerte nytt kjøleskap, fryser og vask, samt slipte benkeplateni 2021"
"Ny silikon på kjøkken i 2025"

I etterkant av befaringen opplyser eier at det er ny silikon rundt benkeplaten på begge sider og rundt vasken.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje på fronter.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og noe kobber.

Tilstandsrapport

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad i kjeller.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.







TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

———

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

———

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

VVB (2017 modell) er lokalisert på bad i kjeller.
Berederen er på ca 198L og er fast tilkoblet det elektriske ledningsnettet.
Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

———

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré/kjøkken.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Tilstandsrapport

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle-
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det er opplyst at det ligger folie i gulv i 1.etasje på stue/kjøkken.

Det bør, iht krav monteres komfyrvakt på kjøkken.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Tilstandsrapport

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

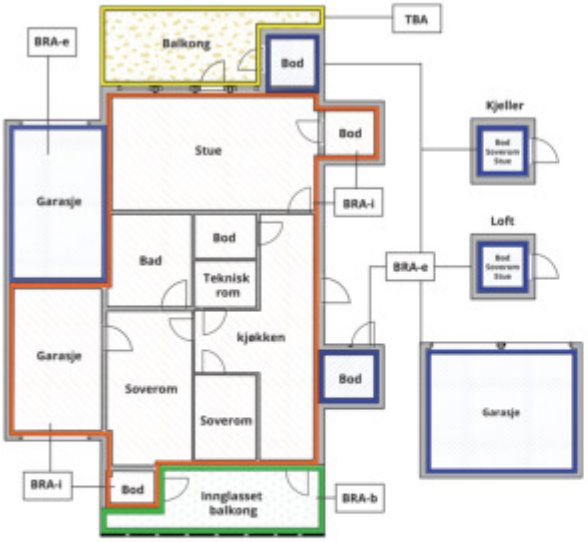
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over flere etasjer:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	28			28	3
Kjeller	27			27	
Loft (bod)		3		3	
SUM	**55**	**3**			**3**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Soverom, Bad		
Loft (bod)		Bod	

Kommentar

1,Etasje:
Entré/gang, bad, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkogen er målt til ca 3,3 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

____

Kjeller:
Soverom og bad.

____

Eier har påvist en stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Bod med skråtak.
Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Måleverdig areal er målt til ca 3 m².
Boden har et større gulvareal.

Boden er merket med nr "1.H".

____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Siste oppdaterte tegninger for kjeller:
Herman Foss' gate 14 B - Bruksendring av bod i kjeller til bad.
- "Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til bad, mottatt 12.05.2023."

_____

1.Etasje:
Tegningene er av eldre dato, med uklar tekst og rominndeling, og er derfor ikke mulig å verifisere fult ut.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2025 - Ny silikon på kjøkken.
2021 – Nytt kjøleskap, fryser og vask på kjøkken. Sliping av benkeplate.
2023 – Totalrenovering av underetasje og renovering i overetasje:

Prosjektledelse: BOVG Bygg og Våtrom AS
Rørlegger: Veas Rør AS
Elektriker: EL-Total AS
Maler: BOVG Eiendomsservice AS

Underetasje:
-Helt nytt elektrisk anlegg i hele underetasjen. Nye smart-termostater, smart-dimmere og stikkontakter. Smart-enheter kan smartstyres.
-Nytt rørsystem i hele leiligheten, tilkoblet rør-i-rør-skap. Til bad i underetasjen, samt kjøkken og bad i overetasjen.
-Varmefolie på soverom og varmekabler på bad.
-I grunnen/bakken i kjelleretasjen er det drenerende lecakuler og radon duk/fuktsperre. Kjelleren er sikret med våtromsplater med XPS kjerne på alle vegger. Disse platene er fuktsikre og ikke organiske. På badet er platene smørt med diffusjonsåpen membran og flislagt, på soverom er platene pusset med murpuss.
-Maling av tak og vegger.
-«Dim to warm» spotter på bad og soverom.
-Nytt vindu (til høyre sett innenfra) er godkjent som rømningsvei.
-200 L varmtvannstank (nyere standard, men usikker på årstall).
-Håndkletørker,regnfallsdusj/dusjbatteri og badekarbatteri fra Tapwell. Toalett, servant og betjeningsplate fra Geberit.
-Badekar
-Flislagt bad
-Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på bad.
-To plassbygde skap på bad.
-Avtrekksvifte som kan smartstyres på bad.

Oppgradering overetasje ifbm. totalrenovering av underetasje (2023):

Rørlegger: Veas Rør AS
Elektriker: EL-Total AS
-Det er lagt varmefolie i stue, gang og kjøkken, samt nytt laminatgulv og lister.
-Nye smart-termostater i stue/kjøkken og på bad, ny smart-dimmer på bad og nye stikkontakter.
-Maling av vegger og tak.
-Nye sikringer (elektrisk anlegg) for over og underetasje (hele leiligheten) i sikringsskap.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over flere etasjer:	55	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Helene Elisabeth Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	115		11	735 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Herman Foss' gate 14 B

Hjemmelshaver
Evensen Hans Otto, Aagaard Heidi Elisabeth,
Evensen Helene Elisabeth Aagaard

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med balkong, beliggende på St. Hanshaugen, bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Umiddelbar nærhet til parker, rekreasjonsområder samt offentlig kommunikasjon.
Ellers finnes alle typer butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud i området.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.

Om tomten

Felleseie tomt på ca 735 m², i følge Norges Eiendommer.
Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 828,- pr. måned (kr. 69 936,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Andel fellesgjeld for seksjon 11 i Boligsameiet Herman Foss Gate 14 B pr. 08.08.2025 er 180 537,99 kroner.
- I følge eier.

_____

Eier opplyser om tidligere reklamasjon på eiendommen.
Se under:

•Foreligger det tidligere reklamasjoner i forbindelse med tidligere eierskifter eller utførte arbeider?
Ja - Tidligere eier solgte leiligheten med et areal i underetasjen (tidligere vaskerom, nå godkjent bad) oppgitt som en del av bruksarealet. Dette arealet var på tidspunktet for kjøpet kun godkjent som tilleggsdel av leiligheten. Vi gjennomførte derfor en vellykket reklamasjon mot tidligere eier etterfulgt av en søknadsprosess hos kommunen i forbindelse med oppgraderingen. Arealet er nå godkjent av Oslo kommune Plan- og bygningsetaten og er ferdigstilt. I samme prosess ble det avklart at den opprinnelig oppgitte kjellerboden tilhørte en annen seksjon, og dette ble håndtert som del av saken som nå er avsluttet. Ferdigattest følger. Det er konstatert at leiligheten har én bod på loft.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygningen ble tatt i bruk i 1898 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein
Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

____

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1898, i følge Norges Eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MG3869

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet Herman Foss Gate 14		**Vår ref.:**	699/10	**Fødselsdato eier:**	19.06.2000
HERMAN FOSS' GATE 14 B		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.2000
0171 OSLO		**Eiere:**	Helene Elisabeth Aagaard Evensen, Hans Otto Evensen, Heidi Elisabeth Aagaard		
Organisasjonsnr:	983 545 890	**Seksjonsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 828**

Felleskostnader:	Felleskostnader arealbasert	729
	Felleskostnader likt fordelt	3 567
	Renter og avdrag	1 532

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	180 537	Gjeld siste årsoppg.:	183 773
Klient ajourf. lån:	3 228 582	Klient gj. s. årsoppg.:	3 286 439

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987220875, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2025: 7.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 211

Saldo per 26.08.2025: 3 228 582

Andel av saldo: 180 538

Første termin/første avdrag: 01.05.2023 (siste termin 01.03.2043)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Simon Heimly Jenssen

Adresse: HERMAN FOSS' GATE 14 A

Postnr/-sted: 0171 OSLO

E-post: hfgate14.styret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	183 773	Andre inntekter:	1 776
Annen formue:	14 040	Utgifter:	13 960		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 219/115 - seksjon:11

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	54517572

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Boligsameiet Herman Foss Gate 14	**Vår ref.:**	699/10	**Fødselsdato eier:**	19.06.2000
HERMAN FOSS' GATE 14 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.2000
0171 OSLO	**Eiere:**	Helene Elisabeth Aagaard Evensen, Hans Otto Evensen, Heidi Elisabeth Aagaard		

Organisasjonsnr: 983 545 890

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER
Vedtektenes § 3 slår fast at felleskostnader deles over to ulike brøker der 60% fordeles likt (verdiuavhengig) og 40% fordeles etter tinglyst sameiebrøk (arealavhengig).

FORSIKRING
Sameiet har bygningsforsikring i Gjensidige.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Sameiet har en kollektiv tv- og internettpakke fra Telia, som faktureres gjennom den månedlige innbetalingen av fellesutgifter. Pakken kalles Flex Premium 50. Beboerne får tilbud om TV-pakke med 50 poeng samt 50 Mbps for strømming. Velger man bort TV-pakken får man i stedet strømming med 750 Mbps. Velger man bort strømmetjenester kan man få TV-pakke med 110 poeng. Den enkelte seksjonseier kan for egen kostnad utvide tv- og/eller internett-tjenester ytterligere, og vil da bli fakturert direkte fra Telia for dette.

NØKLER, SKILT
Sameiet har en felles mal for skilt til ringeklokker og postkasser. For å få tilsendt denne tar man kontakt med styret og oppgir hva man ønsker at det skal stå på skiltet/skiltene.
Hovednøkler på avveie kan medføre økt innbruddsfare i gården, og tap av hovednøkler skal meldes til styret. Ved behov for ny nøkkel kontaktes styreleder, som bestiller den og
varsler når den er ankommet.
Ny nøkkel belastes 380 kr pr. stk.+ porto/ekspedisjon, med forbehold om prisendring fra leverandør.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

VAKTEMSTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Vaktmester: Fortrinn AS er vaktmestertjenester. Vaktmester er i utgangspunktet innom én gang per uke, og utfører oppgaver i henhold til kontrakt.
Trappevask og matteleie:
Fortrinn AS utfører trappevask i sameiet. Avtalen innebærer vasking hver 14.dag i vinterhalvåret og én gang per måned i sommerhalvåret.
Sameiet leier dørmatter til inngangspartiene av Leko Matter AS, og disse byttes én gang per måned.

Boligopplysninger:

Boligsameiet Herman Foss Gate 14	**Vår ref.:**	699/10	**Fødselsdato eier:**	19.06.2000
HERMAN FOSS' GATE 14 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.2000
0171 OSLO	**Eiere:**	Helene Elisabeth Aagaard Evensen, Hans Otto Evensen, Heidi Elisabeth Aagaard		

Organisasjonsnr: 983 545 890

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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:

VEDTEKTER
FOR

BOLIGSAMEIET HERMANN FOSS GATE 14

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte

den 29. november 2023

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

§ 1 Navn, opprettelse, registrering

Sameiets navn er Boligsameiet Hermann Foss Gate 14 (heretter kalt Sameiet). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.12.1988.

Sameiet omfatter eiendommen Hermann Foss Gate 14 med Gnr 219 , Bnr 115 i Oslo kommune.

Sameiet består av 17 boligseksjoner i henhold til reseksjoneringsbegjæring tinglyst 16.04.2004.

§ 2 DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

Som fellesareal og fellesanlegg regnes, med mindre annet fremgår av lov eller oppdelingsbegjæring:

- uteareal
- alt innvendig areal som ikke er en del av beboerens leilighet, dersom ingen seksjonseier har eksklusiv bruksrett til dette, slik som
  - -felles inngangsparti
  - -boder
  - -terrasser, balkonger, verandaer, uansett om disse danner tak for leiligheten under, er bygget inn i leiligheten eller har overbygg av annet slag
- bygningskroppen med
  - -utvendige fasadeinnretninger
  - -ytterdører, herunder ytterdør ut fra leilighet og balkong, men ikke innvendige flater av slike dører
  - -vinduer, men ikke de innvendige flater av vinduenes omramming

-vegger, uansett om disse vender mot en leilighet eller mot fellesareal, men ikke innvendige flater i vegger, gulv eller tak i leiligheten
-utvendige fellesinnretninger, for eksempel utekran, lamper, sykkel- og lekestativ, benker og lignende

- stamledningsnett i eller festet til bygningskroppen frem til og med uttak i en leilighet, hvilket innebærer:
  -elektriske ledninger frem til sikringsskap
  -vannforsyning frem til tilknytning til betjeningsenhet i den enkelte leilighet
  -kloakkledning og vannavløp frem til tilknytning til rørledningsnett inne i leiligheten
- andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseierne har de rettigheter og forpliktelser som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, husordensregler vedtatt av årsmøtet og andre beslutninger truffet av årsmøtet.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

§ 2.4 Registering av nye seksjonseiere og utleieforhold

Seksjonseierne kan fritt omsette og pantsette sin seksjon. Eierskifte til seksjon skal meldes til sameiets styre for registrering. Det skal betales et eierskiftegebyr ved eierskifte. Styret fastsetter gebyrets størrelse.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, fødselsdato, kontaktinformasjon og om egen adresse i utleieperioden. Leieforholdet registreres hos forretningsfører. Seksjonseier/utleier belastes ekspedisjonsgebyr for registeringen.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr esl § 24.

§2.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan kun brukes i samsvar med tinglyst formål.

Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til kjeller-, lofts- og gangboder i samsvar med plan vedtatt på sameiermøtet 24. mars 2003. Fordelingen kan bare endres av årsmøtet med to tredjedels flertall.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 3 Fellesutgifter og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Fellesutgiftene og kapitalkostnadene fordeles mellom seksjonseierne som følger

1. 40 % fordeles etter tinglyst sameiebrøk (verdiavhengige)
2. 60 % fordeles likt (verdiuavhengige)

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

A konto-beløpet skal innbetales den 15. i hver måned til angitt betalingssted. Dersom a konto-beløpet ikke betales rettidig kan styret innkreve renter fra seksjonseieren etter lov om forsinket betaling.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

For å redusere de totale fellesutgiftene kan styret beslutte at det skal avholdes årlig dugnad. Seksjonseierne plikter å møte ved dugnaden. Styret kan pålegge seksjonseiere som ikke møter til dugnaden å betale et gebyr til sameiet, samt fastsette gebyrets størrelse.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 Panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet og de andre seksjonseierne har i tillegg en avtalefestet panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Panteretten ble tinglyst som en heftelse på seksjonen med kroner 15.000,- uten opptrinnsrett med prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid, i forbindelse med tinglysingen av oppdelingsbegjæringen. Panterettens størrelse kan reguleres av årsmøtet hvert femte år, første gang i juni 1994. Seksjonseierne forplikter seg til å medvirke til regulering av pantekravet i samsvar med økningen i konsumprisindeksen (KPI), med utgangspunkt i KPI pr. juni 1989, samt å medvirke til tinglysing av reguleringen.

§ 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt fra og med tilknytningspunktet i den enkelte leilighet, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

Styret kan foreta årlig ettersyn av de enkelte bruksenheter for å vurdere behovet for å utføre vedlikehold som sameiet er ansvarlig for, samt for å vurdere om seksjonseieren har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Styret skal også gis adgang til de enkelte bruksenheter i forbindelse med eierskifter, rehabilitering, skadetaksering, skadeutbedring og lignende tiltak. Styret kan i denne forbindelse også møte med eller ved fagkyndige. At styret har foretatt ettersyn medfører ikke at styret blir ansvarlig for forhold som ikke oppdages.

§ 6 Vedlikeholdsfond

Det kan foretas årlige fondsavsetninger til å dekke fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre større fellestiltak på eiendommen. Styret fastsetter fondsavsetningens størrelse innenfor budsjettet.

Fondets midler skal plasseres til markedsmessige vilkår.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Så langt det er mulig bør begge oppganger være representert i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrelederen velges ved særskilt valg. Funksjonstiden for styremedlemmene skal være to år, slik at henholdsvis ett eller to av medlemmene er på valg hvert år. Funksjonstiden for styrelederen og varamedlemmene er ett år. Styrelederen, styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før funksjonstiden er ute. Om tilbaketreden skal det gis rimelig forhåndsvarsel til styret. Et styremedlem eller et varamedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak på årsmøtet med vanlig flertall Opphører vervet som styremedlem, trer varamedlemmet inn som styremedlem.

§ 7.1 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner ansvar for å treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. Styret skal herunder påse at eiendommen er forsvarlig forsikret.

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

Styret skal løpende vurdere behovet for å engasjere forretningsfører for å utføre regnskaps- og forretningsføreroppgaver. Dersom det foreligger slikt behov, fremsettes forslag for årsmøtet, jf. vedtektene § 11.

Styret skal fastsette retningslinjer for sitt arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Styret representerer seksjonseierne utad. Styret forplikter seksjonseierne når styrets medlemmer undertegner i fellesskap.

§ 7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

§ 8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen utgjør minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtene har hver seksjon en stemme.

Seksjonseierne har forslags-, tale- og stemmerett i årsmøtene. Eies en seksjon av flere i fellesskap må disse innbyrdes utpeke den som skal avgi stemmen på vegne av seksjonseierne. Dersom disse ikke blir enige om hvem som skal avgi stemmen, kan ingen av dem avgi stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre den selv gir uttrykk for noe annet. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. En fullmektig har forslags-, tale- og stemmerett.

En seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver. Rådgiveren har bare talerett dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, revisor og godkjent leietaker til en bruksenhet har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke forslags- og stemmerett. Det samme gjelder ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon (enten fra seksjonseiers eller leietakers husstand).

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen sendes dessuten til de møteberettigede innen fire uker etter møtet.

§ 8.1 Innkalling til årsmøtet

Styret skal skriftlig innkalle til ordinært årsmøte med høyst tjue og minst åtte dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan skje med høyst tjue og minst tre dagers varsel. Innkallingen kan i stedet skje ved bruk av elektronisk post til dem som har registrert sin e-postadresse hos styret. Av innkallingen skal det fremgå om den gjelder ordinært eller

ekstraordinært årsmøte, samt tid og sted for møtet. Innkallingen skal sendes til seksjonseierne.

Styret skal forut for innkallingen varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal inneholde fullstendig dagsorden, jf. vedtektene § 8.2. Alle forslag som skal behandles på årsmøtet skal være bestemt angitt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Innkallingen bør angi hvilket flertallskrav som kreves på årsmøtet.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets undertegnede årsberetning, undertegnet regnskap for kalenderåret, revisjonsberetning samt budsjettforslag sendes alle som skal motta innkallingen. Disse dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Budsjettet bør angi alle driftsutgifter, så som utgifter til lån, forsikring, kommunale avgifter, strøm, kabel-TV-avgift, lønn og honorarer, andre driftsutgifter, samt avsetninger til vedlikeholdsfondet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 8.2 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om saker som ikke er bestemt angitt i innkallingen. Dette er ikke til hinder for at spørsmålet tas opp på årsmøtet uten at det kommer til vedtak, og at det deretter innkalles til ekstraordinært årsmøte til avgjørelse av forslaget.

§ 8.3 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Dersom styret vil fravike et vedtatt budsjett på et ikke uvesentlig punkt, må saken forelegges for årsmøtet.

Låneopptak, bortsett fra refinansiering, skal vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Dersom det foreligger flere forslag til vedtak, skal utsettelsesforslag behandles først. Deretter behandles de mest vidtgående forslagene først, ved at det stemmes særskilt over hvert enkelt forslag, inntil to forslag gjenstår. Dersom det oppstår stemmelikhet ved avstemningen mellom disse to forslagene, foretas loddtrekning.

Dersom det ved valg foreligger flere kandidater, anses den kandidaten som valgt, som har fått flest stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d)
samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål, eller omvendt,

e)
samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd, annet punktum,

f)
samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i esl § 22 a,

g)
ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning,

h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter h) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 9 Habilitetsregler for årsmøter og styre

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Regnskapet skal revideres og revisjonsberetning skal fremlegges for årsmøtet.

§ 11 Forretningsfører – ansettelsesforhold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Med samme flertall kan sameiet vedta at sameiet skal ha andre fast ansatte.

Det hører under styret å inngå avtale med forretningsfører og ansette 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.

Forretningsføreravtalen skal ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at forretningsføreravtalen gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom enn seks måneder, men ikke for mer enn fem år.

§ 12 Ansvarsforhold – identifikasjon

Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig overfor sameiet for ethvert mislighold som skyldes hans husstandsmedlemmer, leietakere, fremleietakere, beboere av bruksenheten eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseierne plikter å erstatte sameiets fulle økonomiske tap i de tilfeller der seksjonseierne er ansvarlige for en oppstått skade. Seksjonseierne vil være ansvarlige i følgende tilfeller, dog ikke begrenset til disse:

-Ved enhver skade som har oppstått som følge av at seksjonseieren eller noen han svarer for ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til lov, vedtekter, husordensregler eller vedtak i årsmøtet.

-Dersom seksjonseieren har unnlatt å varsle om eller unnlatt å utbedre en skade omgående etter at skaden ble oppdaget,

-Dersom sameiets forsikringsselskap har nektet å foreta utbetaling av erstatningssummen, eller kun har utbetalt en avkortet erstatning, fordi en seksjonseier eller noen han svarer for ved handling eller unnlatelse har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

-Dersom et forsikringstilfelle har inntrådt som følge av en handling eller unnlatelse fra seksjonseieren eller noen han svarer for, og forsikringsselskapet foretar uavkortet erstatningsutbetaling, plikter seksjonseieren å dekke sameiets egenandel.

-Dersom seksjonseieren ikke har etterkommet et pålegg fra styret om å utbedre en skade han er ansvarlig for, og styret deretter har latt utbedringsarbeidet utføre for seksjonseiernes regning.

-Dersom seksjonseieren eller noen han svarer for har utført eller latt utføre arbeider i strid med lov, forskrifter, vedtekter eller uten nødvendige offentlige tillatelser, eller har unnlatt å utføre arbeider som han etter slike bestemmelser er forpliktet til å utføre, og ikke har etterkommet pålegg fra styret om retting, slik at sameiet senere har måttet forskuttere kostnadene ved å utbedre eller reversere disse arbeidene.

-Dersom seksjonseieren ikke har etterkommet styrets pålegg om å oppfylle sin vedlikeholdsplikt, og sameiet deretter har foretatt slike vedlikeholdsarbeider for seksjonseierens regning, jf vedtektene § 5.

§ 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Dersom en seksjonseier misligholder sine betalingsforpliktelser, skal det sendes varsel som tilfredsstiller kravene i tvangsfullbyrdelsesloven (tvfbl.) § 4-18. Blir kravet ikke betalt innen fristen, kan det begjæres tvangsdekning (tvangssalg) etter bestemmelsene i tvfbl. kapittel 11 på grunnlag av sameiets panterett (jf tvfbl. § 11-2 første ledd bokstav a) og c).

§ 14 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 8.3 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Oppsetting av antenner, flaggstenger, automater eller montre er ikke tillatt uten styrets forutgående, skriftlige godkjennelse.

§ 16 Prosessuell kompetanse

Styrets leder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i alle saker som er nevnt i esl. § 60 første ledd første punktum. Partsbetegnelsen ved slike søksmål vil være ”Seksjonseierne i Boligsameiet Herman Foss gate 14, ved styrets leder XX”.

§ 17 Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18 Vedtektsendringer

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

§ 19 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HERMAN FOSS GATE 14
vedtatt på sameiermøte den 20.05.92. Endret på sameiermøte den 20.04.98 og 13.03.2002.

Hovedregelen er: Bruk leiligheten og fellesarealer slik at man ikke sjenerer andre.

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander som kan hindre passasje, forurenser, er brannfarlige eller til sjenanse. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Søppelbøttene er ikke til annet enn husholdningsavfall, byggeavfall må man selv fjeme. Biler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass, med mindre det foreligger skriftlig tillatelse fra sameiets styre.

2. Det er beboernes felles ansvar å holde fellesarealene og vinduene i trappeoppgangen rene. Renholdet av samtlige fellesarealer skjer etter regler som er fastsatt av sameiets styre.

3. Balkonger og vinduer skal ikke brukes til banking og risting av tøy, tepper, sengeklær o.l. Utlufting fra bruksenheten skal ikke skje til felles oppganger. Det skal heller ikke grilles med kullfyrt grill fra balkonger eller terrasser.

4. Felles inngangsdør og dører til loft og kjeller skal holdes låst hele døgnet.

FELLES ROM

5. Det er beboernes ansvar å holde sine kjellerboder og loftsboder rene, jf. vedtektene § 7 annet avsnitt.

6. I den kalde årstiden må alle rom, også kjellere, holdes såpass oppvarmet eller isolert at ikke vannledningene fryser.

7. Bruk av bart lys, lighter eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller. Brannfarlig materiale må ikke lagres på loft. Lagring i kjelleren kan kun skje hvis det er forsvarlig sikret i henhold til brannforskriftene.

8. Ved må lagres med luft på alle sider. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

INDRE ORDEN

9. Uro i leilighet og boligområdet skal unngås fra kl. 22.30 til kl. 07.00. Musikkøvelser, bruk av vaskemaskin o.l. skal bare skje fra kl. 07.00 til kl. 22.30 på hverdager og fra kl. 13.00 til 20.00 på søn- og helligdager. Banking og boring er tillatt fra hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.3 0. Unntak fra pkt. 9 må avtales særskilt med naboene.

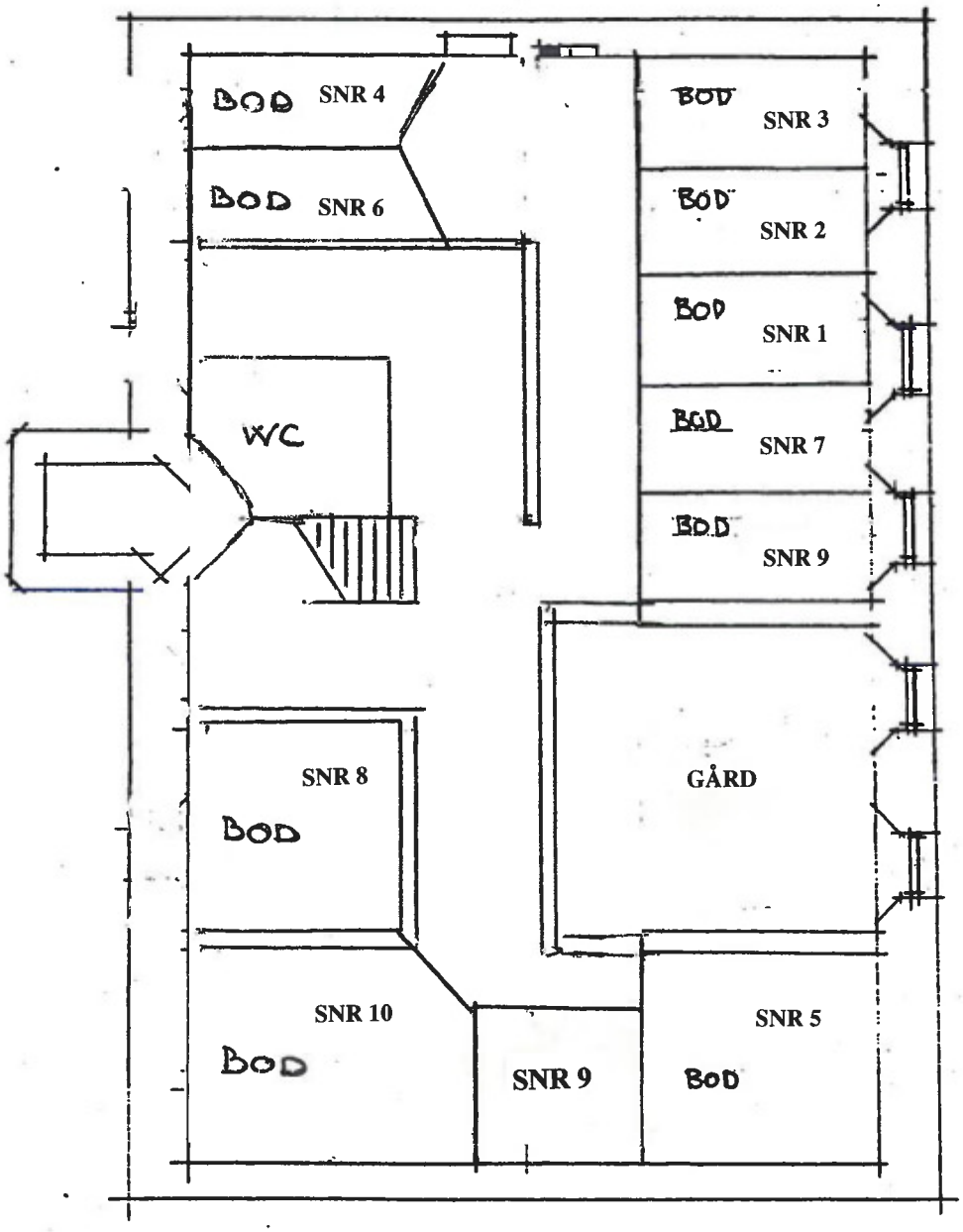
10. Det må ikke kastes avfall i klosettet.

Sameieme er ansvarlige for at disse husordensregler blir overholdt av hans/hennes husstand, leietakere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

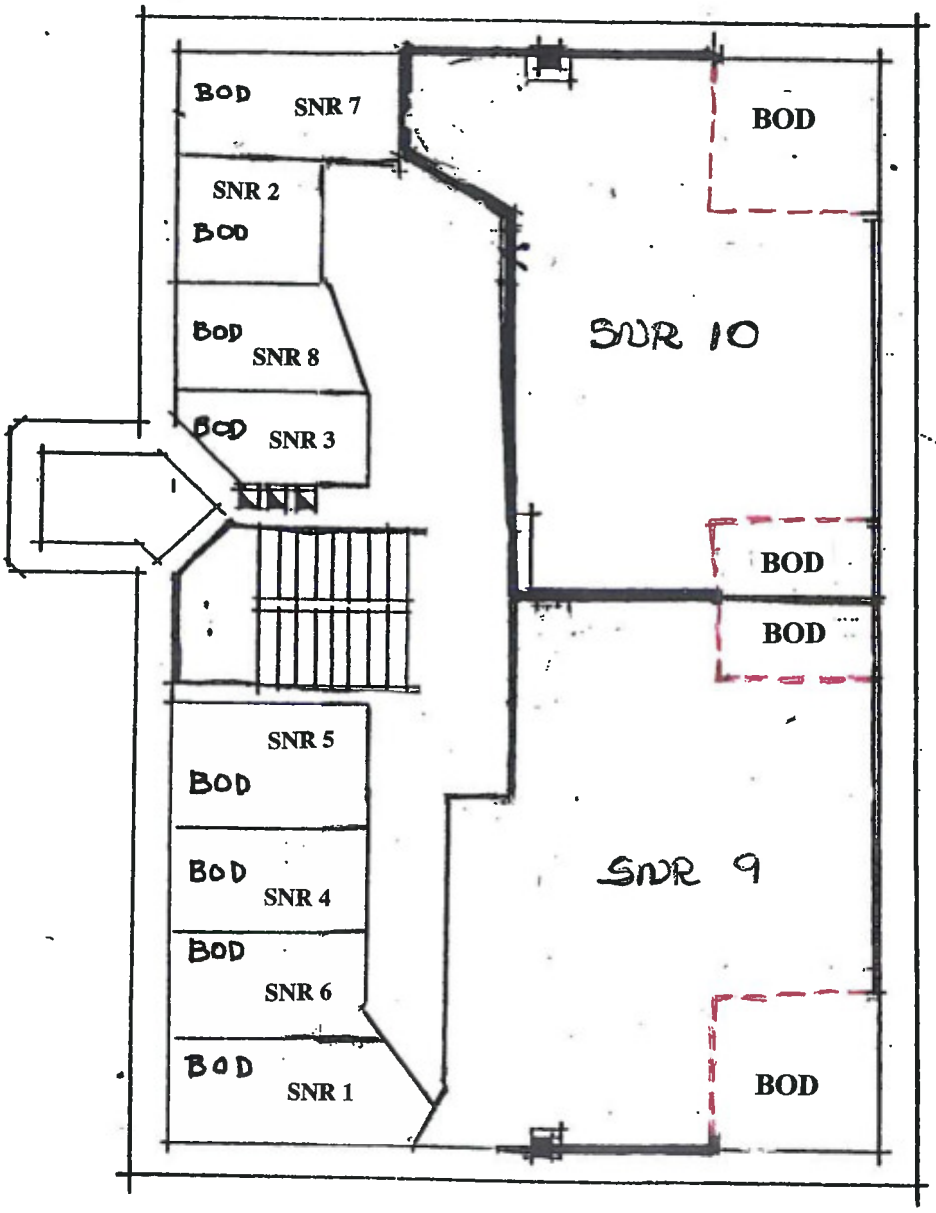
BOLIGSAMEIET HERMAN FOSS GATE 14

Bruksrett til kjeller-, lofts- og gangboder

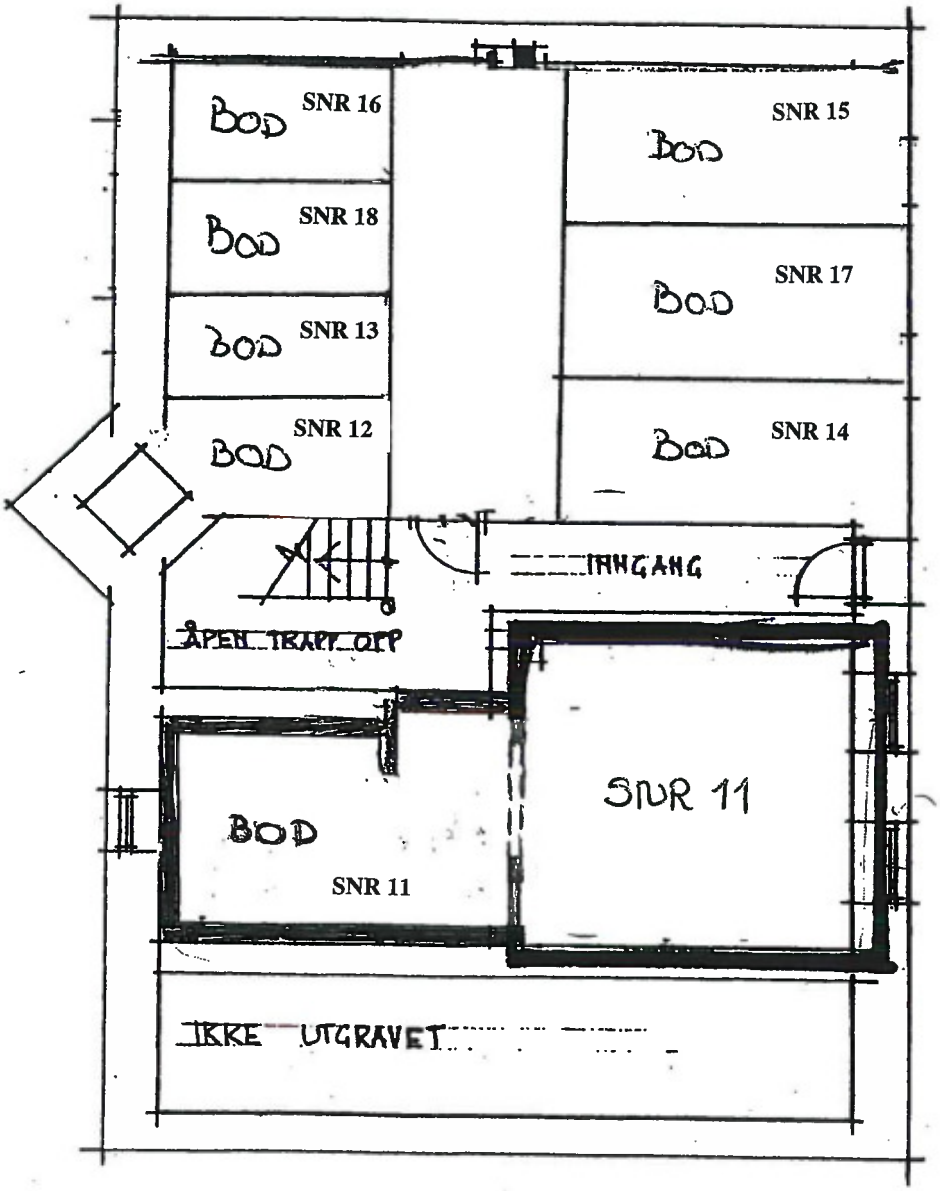
- Vedtatt på sameiermøtet 24.03.2004
- Vedtatt i medhold av vedtektene § 4, femte avsnitt



PLAN KJELLER, NR. 14 A

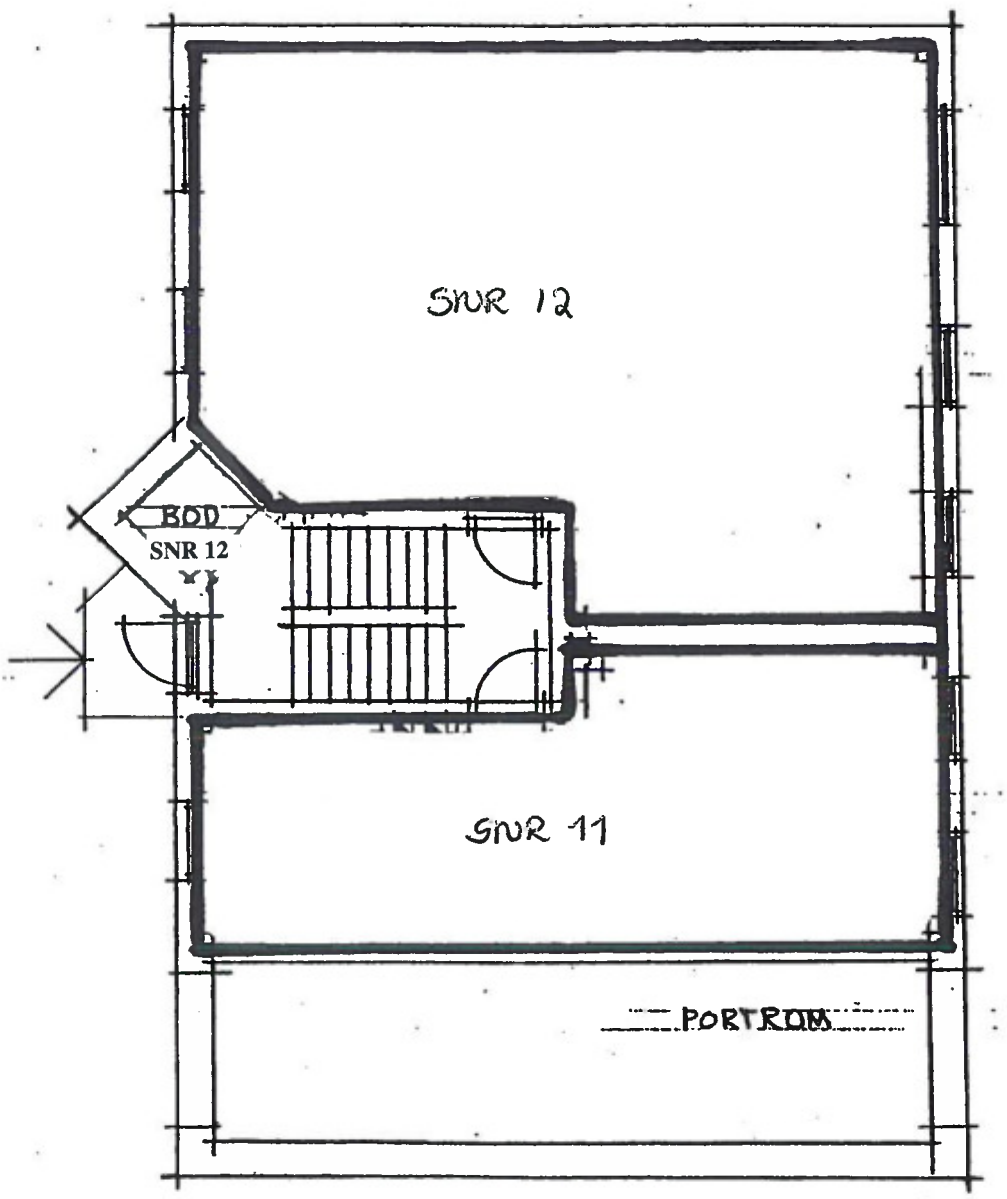


PLAN AV LOFT 14 A

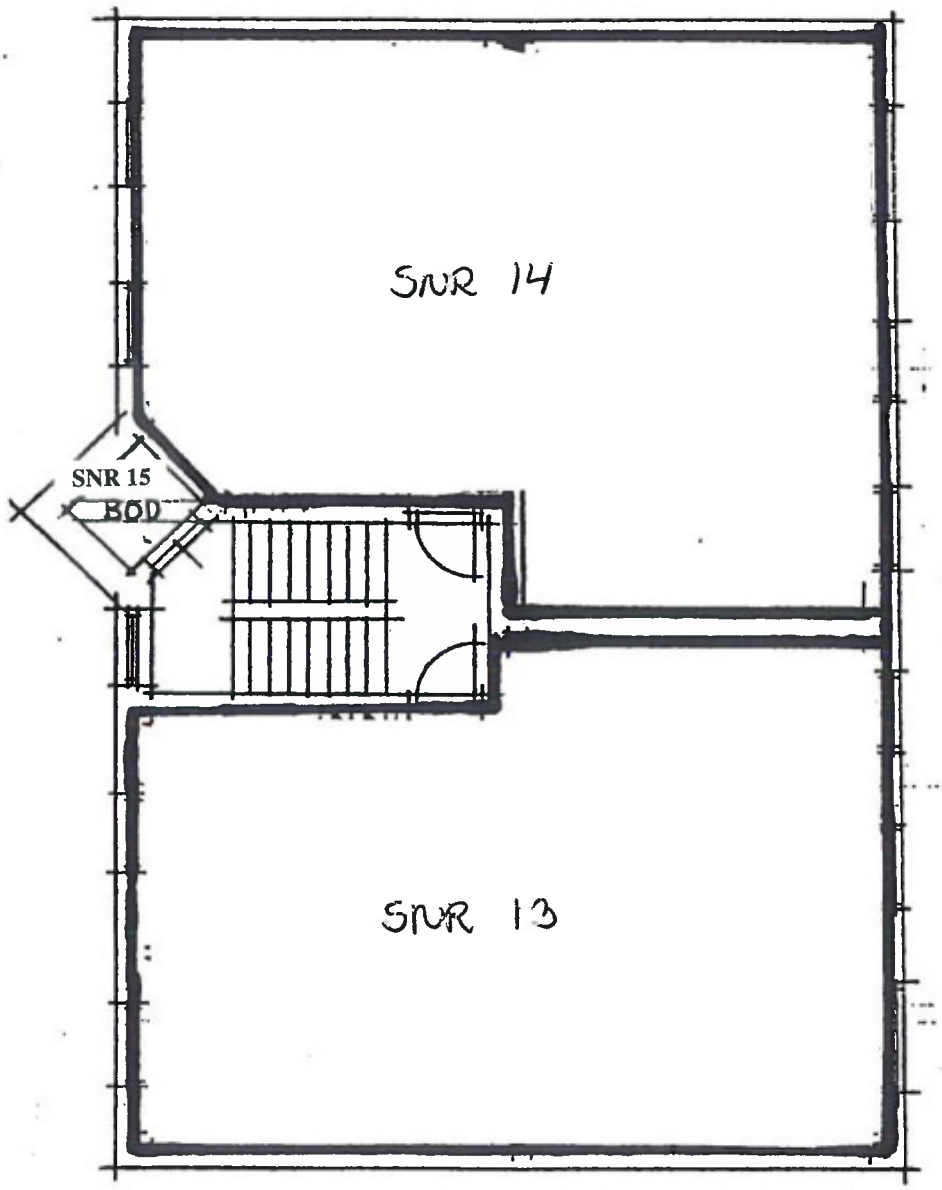


PLAN AV KJELLER NR 14 B

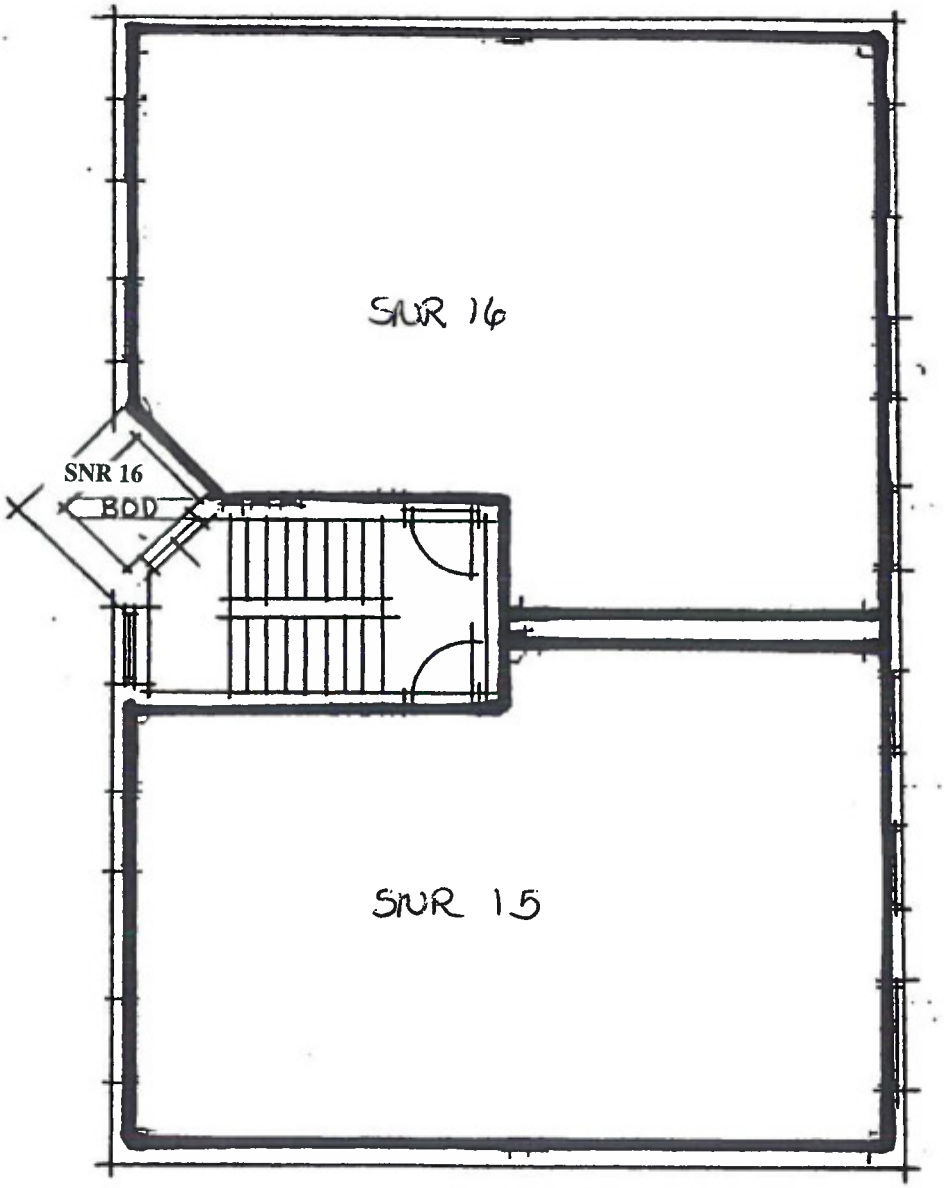
EKSISTERENDE BODER



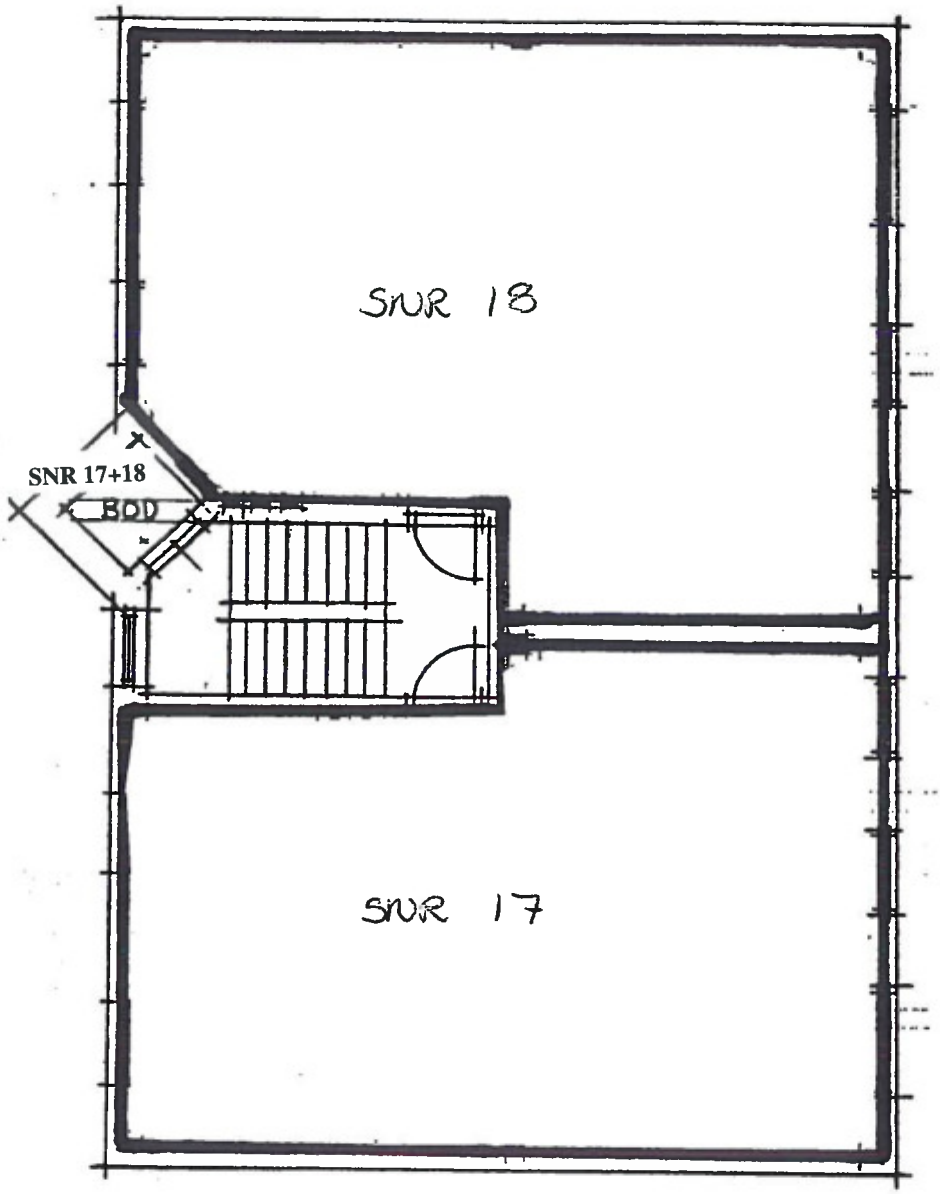
PLAN AV 1 ETG. NR 14B



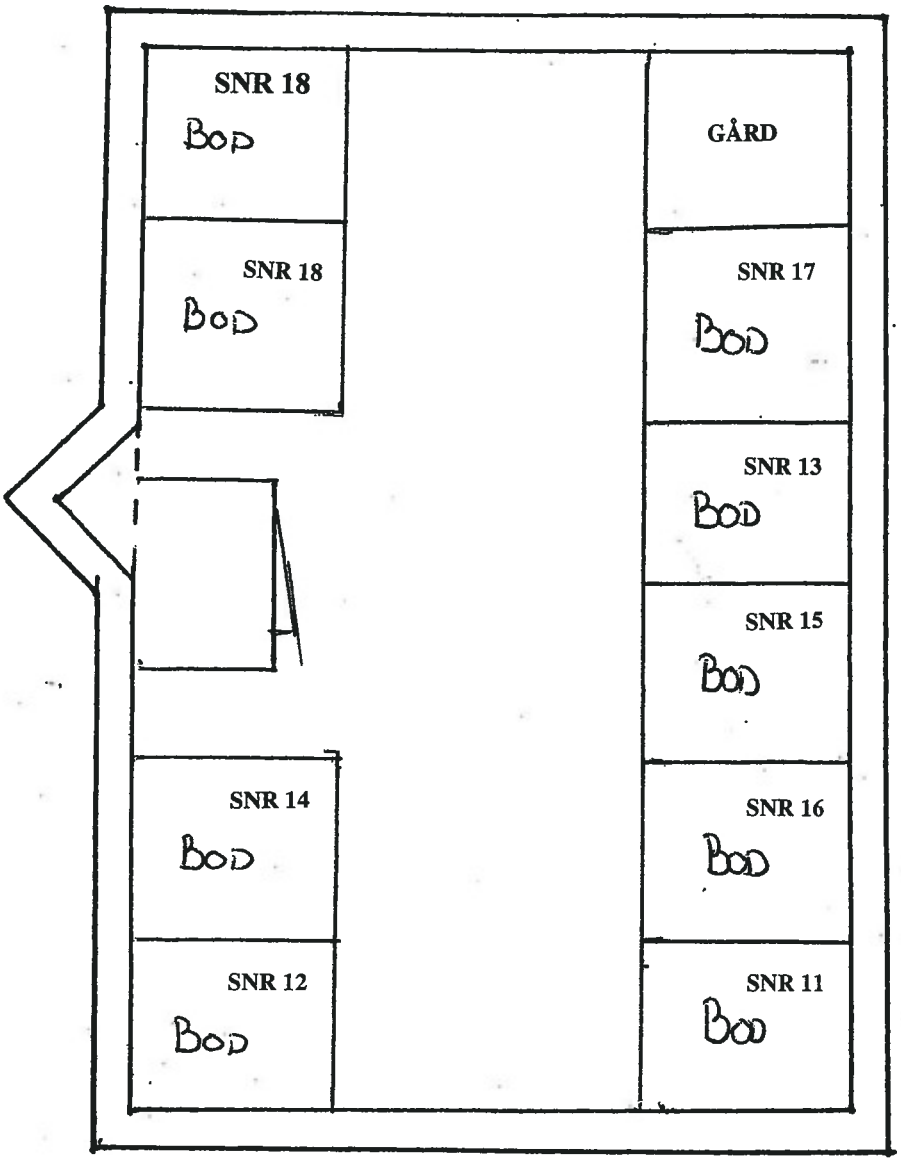
PLAN AV 2. ETG. NR 14 B



PLAN AV 3 ETG. NR 14B



PLAN AV 4 ETG. NR 14B



PLAN AV LOFT NR 14 B

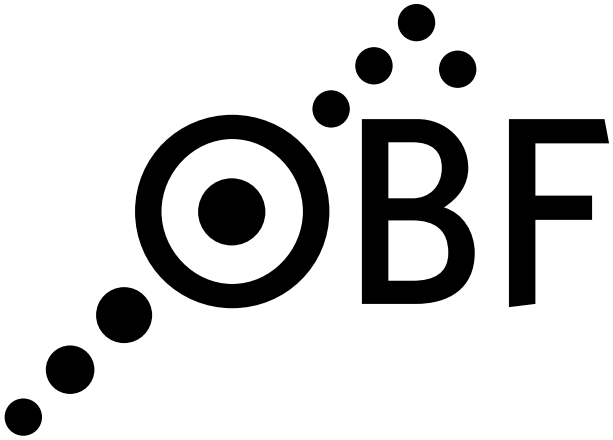
Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 04.06.2025, kl 18:00

Sted: Teams


OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til hfgate14.styret@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 395 943 338 653 7

Passord: Ty2y8T6E

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Onsdag 04.06.2025, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslaget for styrehonorar er kr. 30000.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 30000.

4. Orientering

4.1 Informasjon fra styret

Styret har redegjort for årets arbeid og videre gjennomføring.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Simon Heimly Jenssen som har fullført sin periode stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Tom Roger Enoksen som har fullført sin periode stiller til gjenvalg.

Hvis det er en kandidat fra oppgang B stiller, vil Tom Roger godta dette.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Ingrid Kongelf.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer som har 1 år igjen av sin periode:

Elizabeth Sævereide Evans-Bevan.

5.4 Valg av valgkomité

Styret tar dette opp på årsmøtet og diskuterer videre gjennomføring.

6. 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, 16.05.2025

Styret i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Styreleder, Simon Heimly Jenssen
Styremedlem, Ingrid Kongelf
Styremedlem, Tom Roger Enoksen
Varamedlem, Elizabeth Sævareide Evans-Bevan

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Boligsameiet Herman Foss Gate 14

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, Simon Heimly Jenssen
Styremedlem, Ingrid Kongelf
Styremedlem, Tom Roger Enoksen
Varamedlem, Elizabeth Sævareide Evans-Bevan

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.
Styret kan kontaktes på hfgate14.styret@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. Vår kontaktperson er Tommy Kongevold Skåland.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Herman Foss Gate 14
Boligsameiet Herman Foss Gate 14 er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983545890. Bygningene er lokalisert i
Oslo kommune og har 17 boligenheter og ingen andre enheter.
Det er ingen næringslokaler i bygningen.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Boligsameiet Herman Foss Gate 14 har egen vaktmester og renholdningstjeneste.
Styret har hatt ønske om å styrke sameiets økonomi og fått utredet mulighetene for å redusere utgiftene til betalte tjenester. Sameiet har med det avsluttet avtalene hos Espen Lie Eiendomsservice AS og Rene Trapper AS. Ny avtale for kombinerte servicetjenester er med Fortrinn. Sameiet sparer betraktelig i måneden ved å ha samme leverandør for disse tjenestene. Besparelsen er på 3269,- kroner i måneden. Oppstart er 01.06.2025. Selskapet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold og renholdstjenester.

Henvendelser til Fortrinn skal gå via styret.

Bredbånd og kabel-tv
Boligsameiet Herman Foss Gate 14 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Hemer Lås & Dørtelefon. Ta kontakt med styret ved behov for kopi av nøkler.

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.
Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. 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 Boligsameiet Herman Foss Gate 14, 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:
Sameiet hadde besøk av branninspektør i desember måned uten å finne mangler eller feil på brannvarslingsanlegget eller bygget. Varslingen om kontrollen var mangelfull, da også informasjonen fra inspektøren var mangelfull. Styret har tatt dette til etterretning og forventer forbedring i varslingen ved neste kontroll av sikkerhetsanlegg.

Forsikring
Eiendommen til Boligsameiet Herman Foss Gate 14 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 54517572.

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. Utbedringer som eventuelt skal dekkes av sameiets forsikring, må meldes inn til styret og takstmann må involveres før utbedring av skader utføres.

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

Styret fikk utredet og bestilt befaring angående lavt trykk i oppgang B. Undersøkelsen viste at reduksjonsventil (forgreningen) på hovedkranen i kjelleren i oppgang A hadde for lavt trykk til formålet. Anbefalingen fra fagperson i Oslo Rør & Sanitær var å bytte denne delen ut. Styret vedtok å følge rådet og fikk byttet reduksjonsventilen til en sum av 9750 kr. Etter utført arbeid er problemet med manglende trykk i oppgang B løst.

Overdragelser i 2024
Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold
Det er ikke utført større vedlikeholdsprosjekter i 2024. Styret er klar over sprekk i oppgang A, samt flassende murpuss ut mot Herman Foss' gate. Når økonomien til sameiet blir enda bedre, er dette noe styret ønsker å ta en nærmere utredning på. Slik murpussen fremstår per dags dato, er det klart at det ikke er strukturelle skader i den bærende konstruksjonen. Styret vurderer for neste periode å sjekke tilstanden på vinduer og dører for å vurdere om tiltak skal gjøres, enten vedlikehold eller utskiftning.

Renovasjonsetaten

Styret har bestilt ny 340-liters avfallsbeholder til sameiet, da den éne har en større sprekk i siden.

Dugnad
Styret gjennomførte sameiets første dugnad på flere år den 10. oktober 2024. Oppmøtet var godt, med over halvparten av beboernes deltakelse. Dugnadsgjengen gjennomførte støvtørking og finvask av trappegangen, vindusvask, tømming av blomsterkasser, raking og oppsamling av løv, samt rengjøring av kjeller og loft. Styret var fornøyd med innsatsen og ønsker at dette skal bli en tradisjon for bedre bomiljø i sameiet.

Sameiets økonomi
I løpet av 2024 har sameiets økonomi forbedret seg betraktelig. Sameiet har nå en god buffer, noe som var en vesentlig mangel fra året før da sameiet fikk påpek av OBF for svært lav likviditet. Likviditeten er nå solid, men styret ønsker at bufferen skal styrkes ytterligere før man tar på seg større prosjekt som krever økonomisk investering. Sameiet har i vinter unngått avgift fra Bymiljøetaten, mye grunnet at vinteren 2024 var snøfattig.

Styrets arbeid i 2024
Styret har i all hovedsak hatt månedlige møter i 2024, hvor aktuelle saker jevnlig er blitt tatt opp. Styret blir å fortsette med tett oppfølging og møtevirksomhet for å fortsette en smidig håndtering i sameiet.

Fokuset til styret har vært å redusere kostnader/utgifter for å bedre sameiets økonomi. Styret har byttet ut leverandører og vil med dette spare penger i 2025. Bytte av ventil har vært en suksess. Styret er godt fornøyd med bedret bomiljø gjennom dugnad.

Kostnadsutvikling
For år 2024 er årsresultatet på 185751,06 kroner med en ending i disponible midler på 129940 kroner.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for
2025. Oppsettet gir et forventet årsresultat på 122463 kroner i 2025, og endringer i disponible midler på 34892 kroner.

04.05.2025
Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 119 496	905 046	1 119 564	1 212 861
Sum		**1 119 496**	**905 046**	**1 119 564**	**1 212 861**
Andre inntekter	2	16 677	0	0	0
Sum andre inntekter		**16 677**	**0**	**0**	**0**
Sum		**1 136 173**	**905 046**	**1 119 564**	**1 212 861**
Forretningsførsel og revisjon	3	55 740	61 930	53 000	60 000
Lønn og honorar	4, 5	34 230	57 050	34 230	34 230
Vedlikehold	6	28 716	579 749	85 000	96 000
Eksterne tjenester	7	128 598	138 420	207 000	138 500
Kabel-tv og bredbånd		87 080	110 498	116 000	120 000
Forsikring		128 274	113 255	136 000	139 000
Kommunale avgifter		196 950	166 169	196 000	222 000
Brensel og strøm		14 449	14 570	15 000	15 000
Andre driftsutgifter	8	15 875	22 253	20 000	16 000
Avskrivninger		25 877	27 657	27 657	18 438
Sum		**715 789**	**1 291 551**	**889 887**	**859 168**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**420 384**	**-386 505**	**229 677**	**353 693**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**420 384**	**-386 505**	**229 677**	**353 693**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	4 377	4 466	2 000	0
Rentekostnad	10	249 696	217 651	238 625	241 230
Andre finansposter	11	-10 686	-8 634	-8 000	-10 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-234 633**	**-204 551**	**-228 625**	**-231 230**
Årsresultat	**12**	**185 751**	**-591 056**	**1 052**	**122 463**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-81 688	-3 081 328	-83 583	-87 571
Opptak lån		0	3 426 677	0	0
Andre endringer i disponible midler	12	25 877	27 657	27 657	0
Endring i disponible midler	**12**	**129 940**	**-218 050**	**-54 874**	**34 892**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	17	901 129	1 228 812
Aktivert rehabilitering	17	0	-301 806
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**901 129**	**927 006**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	13	94 446	92 636
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		207 277	67 349
Innestående på særvilkår	14	13 240	0
Sum omløpsmidler		**314 963**	**159 985**
SUM EIENDELER		**1 216 092**	**1 086 991**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 340 887	-1 749 831
Årets resultat	12	185 751	-591 056
Sum egenkapital	**15**	**-2 155 136**	**-2 340 887**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	3 286 439	3 368 127
Sum langsiktig gjeld		**3 286 439**	**3 368 127**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 769	0
Leverandørgjeld		9 428	37 161
Skyldig off. myndigheter		17 470	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	471
Påløpne renter		20 913	20 775
Annen kortsiktig gjeld		31 208	1 344
Sum kortsiktig gjeld		**84 788**	**59 750**
Sum gjeld		**3 371 227**	**3 427 877**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 216 092**	**1 086 991**

Oslo 31.12.24
Styret i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Sted:_____, dato:_____

Simon Heimly Jenssen Styreleder	Tom Roger Enoksen Styremedlem	Ingrid Kongelf 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.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	797 332	618 168	797 356	884 096
3607 Renter og avdrag	322 164	286 528	322 208	328 765
3690 Andre inntekter	0	350	0	0
Sum	**1 119 496**	**905 046**	**1 119 564**	**1 212 861**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	16 677	0	0	0
Sum	**16 677**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter er utbetalt erstatningsberegning fra Gjensidige fratrukket beløp som ble utbetalt til beboer.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	43 944	43 296	45 000	48 000
Annen regnskapsførsel	11 796	18 634	8 000	12 000
Sum	**55 740**	**61 930**	**53 000**	**60 000**

Sameiet har ikke revisor.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	30 000	50 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	7 050	4 230	4 230
Sum	**34 230**	**57 050**	**34 230**	**34 230**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	26 925	85 000	96 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	18 716	8 097	0	0
6650 Vedlikeholdsprosjekter	0	544 727	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**28 716**	**579 749**	**85 000**	**96 000**

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	75 000	76 500	78 000	79 000
6360 Renhold	43 188	49 385	43 000	46 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	2 500	0	2 500
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 410	10 035	11 000	11 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	0	75 000	0
Sum	**128 598**	**138 420**	**207 000**	**138 500**

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	0	613	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 662	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	956	1 994	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	11 370	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 673	3 139	0	0
7772 Andre gebyrer	1 680	1 500	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 128	1 976	20 000	16 000
Sum	**15 875**	**22 253**	**20 000**	**16 000**

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	4 186	4 466	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	0	2 000	0
8059 Andre renteinntekter	192	0	0	0

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	**4 377**	**4 466**	**2 000**	**0**

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 Lånenr 8398.72.10640	0	40 547	0	0
8146 Lånenr 8398.72.20875	249 696	177 104	238 625	241 230
Sum	**249 696**	**217 651**	**238 625**	**241 230**

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-10 686	-8 634	-8 000	-10 000
Sum	**-10 686**	**-8 634**	**-8 000**	**-10 000**

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**100 234**	**318 284**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	185 751	-591 056
Tilbakeføring avskrivninger	25 877	27 657
Opptak av langsiktig lån	0	3 426 677
Avdrag langsiktig lån	-81 688	-3 081 328
B. Årets endring i disponible midler	**129 940**	**-218 050**
C. Disponible midler 31.12	**230 175**	**100 234**

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	64 665	63 609
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 781	29 027
Sum	**94 446**	**92 636**

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr. 13 240 bundet skattetrekksmidler.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Refinansiering av lån 8398.72.10640 i handelsbanken samt lån til rehabilitering.
Lånenummer:	**83987220875**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.50 %
Beregnet innfridd:	01.03.2043
Opprinnelig lånebeløp:	3 439 479
Lånesaldo 01.01:	3 368 127
Avdrag i perioden:	81 688
Lånesaldo 31.12:	**3 286 439**
Saldo 5 år frem i tid:	2 774 390

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987220875	1	369 933	369 933
	1	286 400	286 400
	1	195 707	195 707
	3	190 933	572 799
	1	183 773	183 773
	6	179 000	1 074 000
	3	167 067	501 201
	1	102 627	102 627

Note 17 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 45 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 228 812
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 228 812
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	327 683
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	901 129
Årets avskrivninger :	327 683
Antatt levetid i år :	45

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Herman Foss Gate 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Styreleder	Simon Heimly Jenssen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Tom Roger Enoksen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Ingrid Kongelf (sign.)	30.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Herman Foss Gate 14 onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Herman Foss Gate 14

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 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(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Simon Heimly Jenssen 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 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 30 000

4. Orientering

4.1 Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Simon Heimly Jenssen ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Morten Wien ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Tom Roger Enoksen ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt noen valgkomitè

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:37

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Simon Heimly Jenssen for 2 år
- Styremedlem: Morten Wien for 2 år
- Styremedlem: Ingrid Kongelf 1 år igjen
- Varamedlem: Tom Roger Enoksen for 1 år

Protokoll for Boligsameiet Herman Foss Gate 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Simon Heimly Jenssen (sign.)	04.06.2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Herman Foss' gate 14 B
Gnr. 219 Bnr. 115 Snr. 11 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0458

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05
E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Notater