PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

HERMAN FOSS' GATE 10
A

Vedlegg

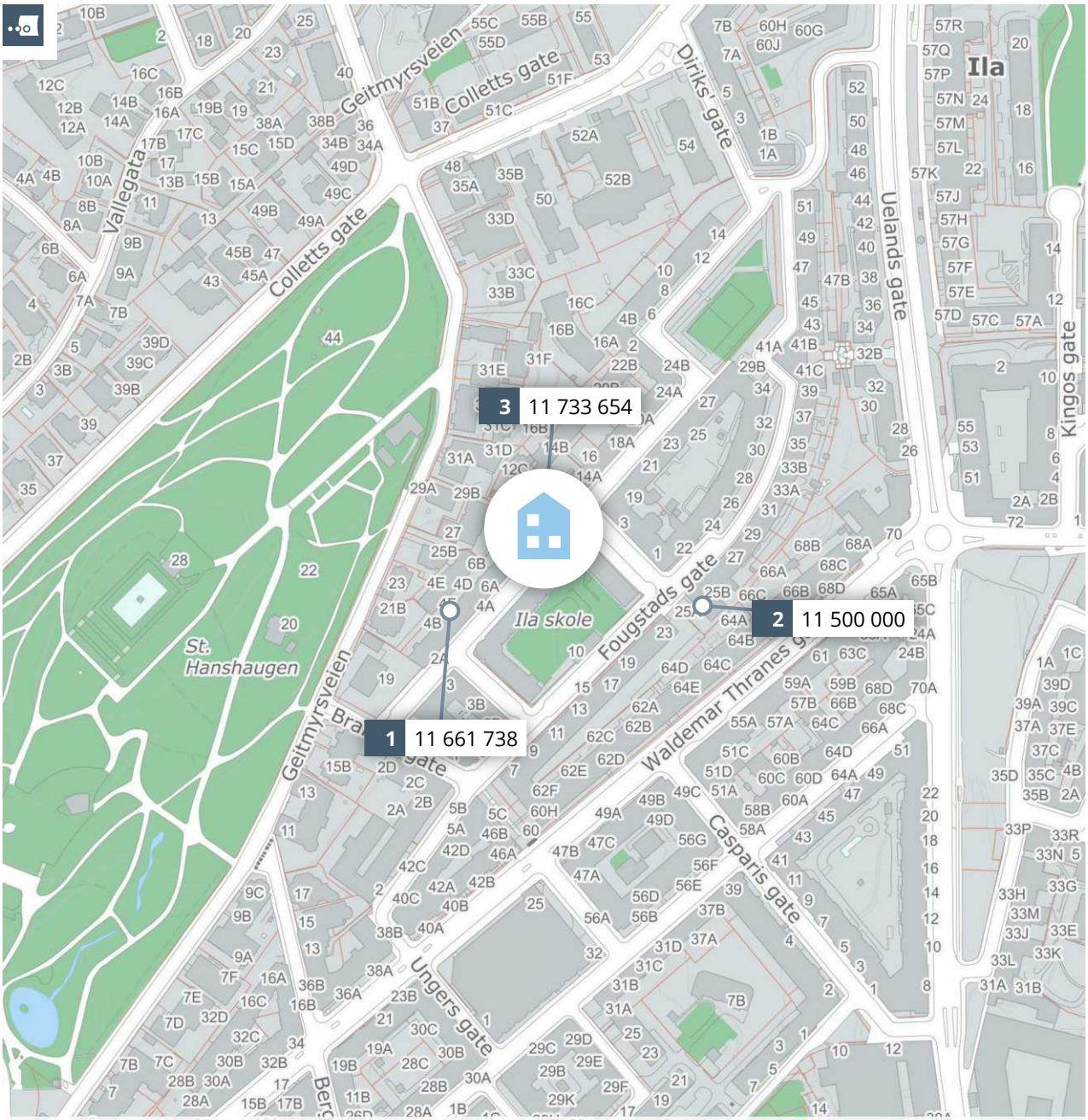
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

HERMAN FOSS' GATE 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 12.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Herman Foss' gate 10 A, 0171 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 219 BNR 113 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

11 000 000

228 490	11 228 490	119 452
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	9 197
Formue	62 762
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Herman Foss' gate 4 B 101 m² 1896 2. etg 3 sov	02.09.2025	10 750 000	**11 450 000**	211 738	11 661 738	**115 463**
2 Fougstads gate 25 A 102 m² 1904 3. etg 3 sov	29.10.2025	12 000 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**112 745**
3 Herman Foss' gate 10 A 96 m² 1898 4. etg 3 sov	03.09.2024	10 250 000	**11 500 000**	233 654	11 733 654	**122 226**

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Herman Foss' gate 10 A!

Leiligheten har en skjermet og sentral beliggenhet i en klassisk og sjarmerende bygning i et sentralt og populært område på St. Hanshaugen med bygninger som byr på flott arkitektur. Fra boligen er det kort vei til grønne og frodige parkområder og ulike aktivitetstilbud, hyggelige kaféer og spisesteder, lokale nisjebutikker og alle servicetilbud.

Innvendig byr boligen på alt man kan forvente av en herlig, klassisk leilighet: En generøs takhøyde rett under tre meter, stukkatur og rosetter, store vindusflater, fiskebensparkett (ny i 2022), heltre dører, to ildsteder og egen balkong. Alt dette er på en nydelig måte kombinert med dagens krav til standard. Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2025.

Solforholdene vil naturlig nok variere, avhengig av årstid og skiftende værforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2021	23.08.2021	15.12.2021	9 000 000	9 200 000	78 935	9 278 935	
03.12.2009		03.12.2009	-	3 430 000	-	3 430 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 378 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

8.0M
7 597 000 Salgspris i snitt
7 042 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.4M
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 259 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd
119 452 Herman Foss' gate 10 A Totalpris 11 228 490

113 810 ILA RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Herman Foss' gate 10A, 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 113

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 07.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3124 **Referansenummer:** ON1292

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Norsk takst

MESTER

trv
Tegova Residential Valuer

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 60 - www.takstkonsulent1.no

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1899. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2022 - Malt vegger og tak i alle rom (egeninnsats). Byttet gulv i stue (heltre eik, fiskebensparkett), kjøkken og gang. Utført av Element Studio AS, se vedlagt faktura. Feilsøkt og bytte av termostat til varmekabler på bad i november 2022. Utført av AS Watt, se vedlagt faktura
2023 - Byttet servant og blandebatteri. Utført med egeninnsats.
2024 - Plassbygget skap på barnerom. Utført av Fjørens Møbelsnekkeri. Se vedlagt faktura
2025 - Diverse utbedringer av det elektriske. Utført av GP Elektro. Se vedlagt faktura, risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring.

Informasjon gitt av selger før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6,7 m². Terrassebord av tre på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjon.

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt7naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger, ornamenter og konsoller i fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Rabitzpussede himlinger, malt trepanel og malte plater. Stukkatur og rosett i hovedsoverom, stue og kjøkken. Vegger med malte plater. Gulv med malt overflate og fiskebensparkett. Takhøyden ble målt i kjøkken til: 2,99 m og 2,95 m i stuen og på soverom.

2022 - Malt vegger og tak i alle rom (egeninnsats). Byttet gulv i stue (heltre eik, fiskebensparkett), kjøkken og gang. Utført av Element Studio AS.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil, badekar med flislagt front og dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite, folierte og glatte fronter, kvartskompositt benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilter ventilatorvifte med hette i børstet stål. Flisfelt over benk. Waterguard under kjøkkenbenk. Stekeovn og platetopp fra 2019.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Ved- og koksovn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

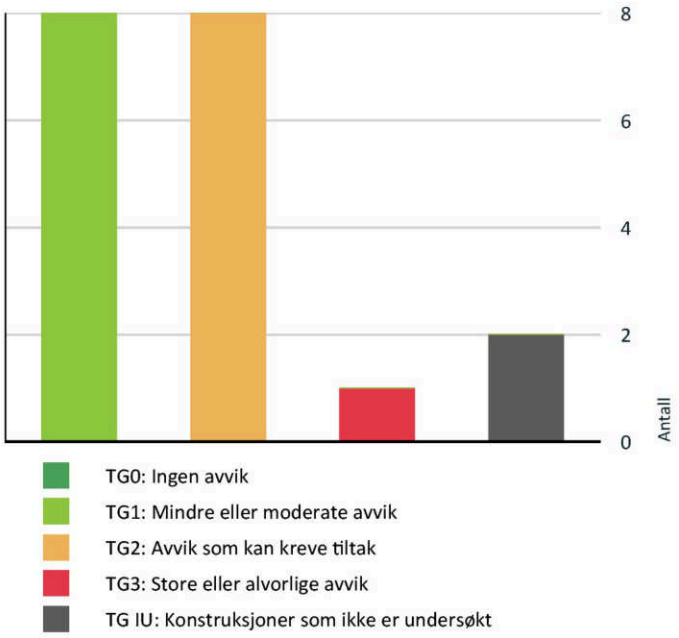
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1899

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med enkle glass.

- Det er sprukket glass i et kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør og dør til baktrappen. Balkongdør med 2-lags energiglass, prod. 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6,7 m². Terrassebord av tre på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjon.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt7naturstein til stedlige masser. Grunnmur av granitt/naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger, ornamenter og konsoller i fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Rabitzpussede himlinger, malt trepanel og malte plater. Stukkatur og rosett i hovedsoverom, stue og kjøkken. Vegger med malte plater. Gulv med malt

overflate og fiskebensparkett. Takhøyden ble målt i kjøkken til: 2,99 m og 2,95 m i stuen og på soverom.

2022 - Malt vegger og tak i alle rom (egeninnsats). Byttet gulv i stue (heltre eik, fiskebensparkett), kjøkken og gang. Utført av Element Studio AS.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i flere rom. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisinnsats med glassdører i stuen. Vedovn på kjøkken.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører med speil.

- Dørene kniper i karmen mellom stue og kjøkken, dette er de opprinnelige dørene så dette er noe man må forvente tatt alder i betraktning.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Ved- og koksovn.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil, badekar med flislagt front og dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderomsgulvet har fall 1 m fra døren mot sluket, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Det kan være vann som blir liggende stedvis på baderomsgulvet ved vannsøl utenfir dusjsonen. Noe grunne fuger på utsiden av dusjsonen, mindre riss og utvasking av flisfuger. Bom (hulrom) under en flis midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil, badekar med flislagte fronter og dusjhjørne med svingbar glassdør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra prospekt generert av Eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite, folierte og glatte fronter, kvartskompositt benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilter ventilatorvifte med hette i børstet stål. Flisfelt over benk. Waterguard under kjøkkenbenk. Stekeovn og platetopp fra 2019.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

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

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i kjeller, ikke besiktiget.

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.

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

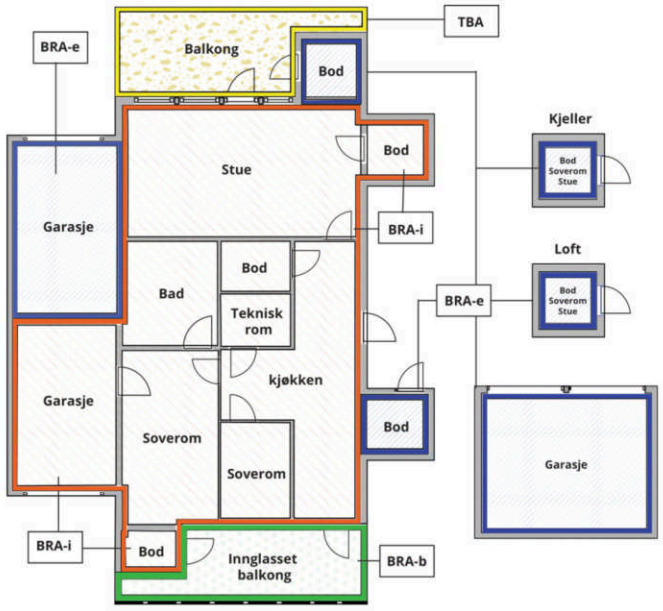
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. etasje	94			94	7		94
Baktrapp		1		1			1
Kjeller		1		1		9	10
SUM	**94**	**2**			**7**	**9**	**105**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Baktrapp		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Sjakter er markert på tegning med kryss. Innhukk i vindu/dør mot balkong er medtatt i BRA-i som vist på tegning.

Leiligheten disponerer 2 boder:

Bod i baktrapp: 0,9 m2 BRA-e.
Bod i kjeller (denne er romslig, men høyden er stort sett rett under 1,9m (1897/1883/1886) med noen mindre områder på 1,9m. 1,4 m2 BRA-e og 9m2 som ALH.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke tilsendt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Nicholas Johannes Bjerke	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

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

Adresse
Herman Foss' gate 10A, 0171 Oslo

Hjemmelshaver
Borettslaget Herman Fossgt 10, org.nr. 980368246

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Herman Fossgt 10	980368246		Sebra Forvaltning AS	Nicholas johannes Bjerke og Hanna Birkeland Winsnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	07.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg 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.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



94,28 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

6,76 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
2	Q126011337	1 : 100	Herman Foss' gate 10A

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	27.01.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly

Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260010

Selger 1 navn	Selger 2 navn
NICHOLAS JOHANNES BJERKE	HANNA BIRKELAND WINSNES

Gateadresse
Herman Foss' gate 10 A

Poststed	Postnr
OSLO	0171

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 137815508

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen hakk i fliser, samt noen slitte områder i fugene.

Document reference: 154260010

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Feilsøkt og bytte av termostat til varmekabler på bad i november 2022. Byttet servant og blandebatteri. Utført med egeninnsats i juli 2023.
Arbeid utført av	AS Watt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv grunnet gammel bygård.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ett tilfelle hvor en rotte hadde kommet seg inn i leiligheten i juli 2025. Det ble satt ut en felle hvor den ble tatt. Det er ikke observert tilfeller av dette hverken før eller siden. Pelias utførte skadedyrkontroll og konkluderte med at kjelleren ser fin og tett ut. Mye kan tyde på at den aktuelle rotten har kommet seg inn via avløpssystemet i kjelleren og var alene. Se vedlagt rapport fra Pelias.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I mars 2025 ble følgende utført av elektriker: - Skilte ut kurser til vaskemaskin og tørketrommel. - Koblet til kurser for gang og bad. - Byttet stikkontakter i stue til nye uten jord. - Opplegg dobbel stikk over kjøkkenbenken. - Byttet fra 2veis stikk til 4 veis stikk over kjøkkenbenk. - Nytt opplegg til VVB i kjeller. Tilkoblet med sikkerhetsbryter. Nytt vern i tavle. - Opplegg dobbel stikk på barnerom. - Byttet 1stk 4-veis og 2stk dobbel stikk uten jord på soverom.
Arbeid utført av	GP Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260010

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2024 ble det satt opp balkonger (3-5 etg.) på forsiden av hovedbygning og i den forbindelse ble fasaden malt. I forbindelse med branntilsyn har gården gjennomgått omfattende brannvernstiltak. Nye brannsikre inngangsdører, ledelys i oppgang, diverse brannsikringstiltak i baktrappen og. kjeller, samt ny O-plan av gården. I 2025 ble mur på fasade og balkonger (6 etg) mot bakgård utbedret. Se dokumentasjon fra styret i borettslaget.
Arbeid utført av	Oslo Fasade AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har laget en vedlikeholdsplan og det er planlagt å opprette et vedlikeholdsfond. Dette har medført økte felleskostnader og kapitalinnskudd for en periode. Det er planlagt innhenting av ny kapital i august og september 2026. Nærmere detaljer og informasjon finnes i dokumenter fra styret i borettslaget.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som tidligere nevnt, ble det observert spor av en rotte i kjelleren sommeren 2025. Se rapport fra Pelias.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260010

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicholas Bjerke	c9ddcc86a2af9d65e8b94261340f226e8c023f4a	25.01.2026 21:14:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Birkeland Winsnes	5e77a6f95fc8db0181b75621802def8422d23fda	25.01.2026 21:15:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260010

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

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

Generert 09.02.26
Vår ref.: 4056 / 4
Meglers ref.: 154260010

Boligopplysninger

Andel	4	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	4056 Borettslaget Herman Fossgt 10	**Etasje**	2.etg
Adresse	Herman Foss gate 10 A, 0171 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Hanna Birkeland Winsnes, Nicholas Johannes Bjerke	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 09.02.26: kr 9 197,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Avdrag lån BB 61993	281	281	281	281	281	281
Felleskostnader bolig	7 827	7 827	7 827	7 827	7 827	7 827
Renter lån BB 61993	1 089	1 089	1 089	1 089	1 089	1 089
Total	9 197	9 197	9 197	9 197	9 197	9 197

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6% Annuitetslån, Info pr 10.01.26	12	2 826 686	228 490	15.01.24 - 10.01.54

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6% Annuitetslån, Info pr 10.01.26	12	2 826 686	15.01.24 - 10.01.54

Selskap og eiendom

Selskap	4056 Borettslaget Herman Fossgt 10 (orgnr. 980368246)
Antall enheter	15
Styrets e-post	styrethf10@gmail.com
Styreleder	Tore Laugerud (99706119)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 56908129)

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 228 744,00	**Andre inntekter**	kr 3 554,00
Formue	kr 62 762,00	**Utgifter**	kr 14 112,00

Merknader

Organisasjonsform: Borettslag

Forkjøpsrett: Se vedtektene § 2,3

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

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

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

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

Utleie skal godkjennes av styret.

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

INNKALLING TIL

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET HERMAN FOSSGATE 10

Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen i Borettslaget i 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

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

FULLMAKT

Eier av andel nr. _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ *(bruk blokkbokstaver)*

Andelseiers navn: _____ *(bruk blokkbokstaver)*

Andelseiers underskrift og dato:

Dato: …… 2025

…….
Andelseiers underskrift

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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2025

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Herman Fossgate 10 avholdes **torsdag 22. mai 2025, kl.18.00.** Møtet avholdes i leiligheten til Elinor/Tore i bakbygningen 1. etg.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   i Valg av møteleder

   ii. Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

   iii. Godkjenning av de stemmeberettigede.

   iv. Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSBERETNING FOR 2024**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**

   1) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

   2) Valg av 1 varamedlem for 2 år

5. **INNKOMNE SAKER**

Oslo, 01.05.2025
Styret i Borettslaget Herman Fossgate 10

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

NB! Styret ønsker å begrense kostandene ved avholdelse av generalforsamlingen, og har derfor *ikke* valgt å invitere representanter for vår forretningsfører Bori BBL til møtet.
Dersom noen av beboerne har spørsmål til forretningsfører eller regnskapfører i Bori, for eksempel ifm årsoppgjøret, kan slike stiles på epost til styret i forkant av genfors innen 12. mai, og vi vil ta det opp med Bori.

1. KONSTITUERING

i. Valg av møteleder

ii. Valg av referent og protokollvitne

iii. Godkjenning av de stemmeberettigede

iv. Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til etterretning av generalforsamlingen.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsoppgjøret, vedlagt innkallingen, er utarbeidet av *Bori BBL.*
Revisjonsberetningen, vedlagt innkallingen, er utarbeidet av *Flattum & Co. AS*.

Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital. Egenkapitalen er negativ som følge av nødvendig vedlikehold kostnadsført i 2024, finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil gradvis forbedres i takt med borettslagets fremtidige forventede overskudd.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner overføring av resultat til egenkapital, og tar årsoppgjøret til etterretning.

4. VALG AV NYE STYREMEDLEMMER

- Valg av styremedlem for 2 år (nå besatt av Nicholas Johannes Bjerke). Styrets valgkommité foreslår Emma Lier som nytt styremedlem, og hun har sagt seg villig til å stille.

- Valg av varamedlem for 2 år (nå besatt av Klara Svedal Nilssen). Styrets valgkommité foreslår Haakon Akre som nytt varamedlem, og han har sagt seg villig til å stille.

5. INNKOMNE SAKER

A) Endring av vedtektene
Da Bori, tidligere Sebra Forvaltning, nå har kontor i Lillestrøm, må dette punktet i vedtektene endres.

I dag står det:
"*Pkt 1.1 Borettslagets firma og formål*
……. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune".

Forslag til vedtak: Setningen med henvisning til Oslo kommune tas ut og ertattes med følgende setning: *"….. Lagets forretningskontor er i Lillestrøm hvor forrestningsfører har kontor*".

B) Skifte av revisor
Laget har i dag *Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS* i Oslo. Bori har fremforhandlet en gunstigere avtale med firmaet *SLM Revisjon* i Lillestrøm til under halve prisen, og styret ønsker følgelig å bytte revisor. Dette må godkjennes av genfors.

Forslag til vedtak: Borettslaget skifter revisjonsfirma til *SLM Revisjon*, som følgelig vil gjøre sin første revisjon for borettslaget i 2026 for regnskapsåret 2025.

C) Er det behov for a danne en slags lavterskel "Beredskapsgruppe" i Borettslaget?
Styret stiller dette spørsmålet i lys av den ustabile politiske sikkerhetssituasjonen i verden og samfunnets økende fokus på beredskap for å møte en krisesituasjon. Vi tenker oss at dette evt. er frivillig, ubetalt arbeid, og at alle tiltak som vil koste noe må godkjennes av styret.

Synspunkter fra beboerne på dette er velkomne, og punkter for diskusjonen på genfors kan for eksempel være:

- Hva er behovet?
- Dersom dette er en idé å gå videre med, kan for eksempel lagring av felles vannreserve være en første oppgave for en slik gruppe? Andre saker kan evt. komme etter hvert som behovet melder seg.
- Hva skal sammensetningen av en slik gruppe være og hvor mange skal sitte i den?
- Hvor lenge sitter man i en slik gruppe?
- Møtefrekvesen i slik gruppe?
- Rapportering fra en slik gruppe?
- Bør en fra styret sitte i gruppa?

Styret tenker i utgangspunktet at deltagelse i en slik gruppe ikke fritar beboerne fra å ta sin forventede tørn i borettslagets styre.

VEDLEGG (separate PDF-dokumenter)

- Årsberetning for 2024
- Årsoppgjør 2024
- Kommentarbrev til årsoppgjør
- Revisjonsberetning 2024
- Fullstendighetserklæring

Borettslaget Herman Fossgate 10, 0171 Oslo

ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE

Siden ordinær generalforsamling (genfors) avholdt 19. juni 2024, har borettslagets tillitsvalgte i styret vært:

Styreleder:	Tore Laugerud (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	John Bjølverud (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem:	Nicholas Johannes Bjerke (valgt for 2 år i 2023, 1 år igjen)
Varamedlem:	Hanne Riksheim (valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem:	Klara Svedal Nilssen (valgt for 2 år i 2023, 1 år igjen)

Da genfors ble avholdt så seint på forsommeren, fikk ikke styret konstituert seg før etter sommerferien 2024.

A. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 2 bygninger med til sammen 15 andeler og har gårdsnr. 219 bruksnr. 113 i Oslo kommune, og med organisasjonsnummer 980 368 246.

Borettslaget er et samvirkeforetak som følger *Lov om borettslag*, samt *Arbeidsmiljølovens* bestemmelser. Borettslaget har ingen ansatte og styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL, Lillestrøm
Borettslagets revisor er revisjonsfirmaet Flattum & Co AS, Oslo.

Borettslagets lån

Borettslaget har pantelån i Boligbanken ASA. Informasjon om dette finnes i note 11 i Årsoppgjøret.

Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg/utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. I borettslag skal det meldes til styret dersom utstyret er defekt.

TV og Bredbånd
Spørsmål som gjelder tv/bredbånd/fiber (fra og med november 2024) rettes til Global Connect på telefon 38 99 01 00 (privat.support@globalconnect.no).

Forsikring
Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 56908129.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

Forsikringen koster i 2025 kr 199 398.
Borettslaget har i 2024 mottatt kundeutbytte fra Gjensidige på kr 17 902.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må andelseier straks melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Andelseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte andelseier oppgitt hos Skatteetaten.

Eiendomsskatt utskrives til borettslaget, hvor hjemmel til eiendommen er borettslaget. Utskrevet eiendomsskatt viderefaktureres berørte andeler iht. fordeling fra kommunen.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

B. STYRETS ARBEID

Styret (både gammelt og nytt styre) har gjennom året arbeidet med den ordinære driften av borettslaget.

Første styremøte ble avholdt 2. september (fysisk). I tillegg ble det avholdt styremøter 18. november (fysisk) og 25. november (digitalt, kun en sak – erstatning for ødelagt teppe på grunn av søl av avløpsvann ifm. rehabilitering av soilrør i 2024). (Styremøter i 2025 er så langt blitt avholdt 13. januar, 7. april og 28. april).

Styrets arbeid i 2024 har stort sett bestått i følgende:

- Gitt opplysninger til eiendomsmeklere om borettslaget ifm salg av andeler.
- Godkjent nye andelseiere (4 nye i 2024)
- Sluttført arbeider som ble planlagt, prosjektert og satt i bestilling i 2023:
    - Avsluttet balkongprosjektet (der styret kun har bidratt med mindre oppgaver).

    - Baktrappen i forbygningen: byttet utgangsdører fra enhetene til godkjente branndører hvor dette manglet.
    - Brannsikret vinduer i baktrappen forbygningen.
    - Brannsikret trapperomsboder i baktrapp i forbygningen og få dette endelig godkjent av Brann og Redningsetaten (BRE).
    - Monterte nye inngangsdører i hoved-trappa i forbygningen.
    - Oppgraderte 3-tommers soilrør (gråvann fra kjøkken) mot baktrappen i forbygningen, ved bruk av epoksyliner.
    - Installerte fiber internett i bygården med 1000/1000 hastighet gjennom Global Connect (fra november da avtalen med Telia gikk ut).
- Fjernet trær på eiendommen til Geitmyrsveien 27, i bakgården til HFgt 8.
- Fjernet trær bak plattingen på eiendommen til Geitmyrsveien 31, bak overbygningen på vår platting.
- Organiserte vår- og høst-dugnad.
- Innhentet rapport på skader gesims og vegg i 5. etasje høyre side. (Kombinasjon av fuktskader fra taket/takterrasse og feil bruk av materialer ved tidligere arbeider). Sendte eposter, purringer og brev til firmaet som reparerte murpussen på begge bygninger i 2019/2020, der murpussen og malingen etter hvert skaller av. De har ennå ikke besvart vår korrespondanse.
- Bestilt installasjon av ledelys/nødlys samt utarbeidelse av O-plan for byggene, oppgaver krevet av BRE, utføres i første halvdel av 2025.
- Bestilt skaderapport ifm sprekk på veggen i bakbygningen over sykkelskuret. Dette er ikke en forsikringssak.
- Sendt ut infoskriv til beboerne 13. september ang. alle pågående og planlagte arbeider.
- Laget budsjett for 2025, inkl. fastsettelse av husleien.
- Internkontroll iht HMS-plan, sjekk av brannslokningsapparater i leilighetene, som skal utføres hvert 5. år.
- Annet løpende vedlikehold.

Det tok noen tid for de nye styremedlemmene å sette seg inn i alle digitale nettverks-løsninger som brukes i styrearbeidet. Vi takker Bori for tålmodighet i denne sammenhengen.

I 2024 ble følgende oppgaver planlagt for 2025:

- Oppdatering av risikoanalysen ifm HMS-plan.
- Sjekk av brannslokningsapparater i fellesområdene, som skal utføres hvert år.
- Reparasjon av avskallet murpuss og maling på begge bygningene (på balkonger i 5. etg. og på bakkenivå i bakgård, sykkelskur og bak bakbygning).
- Utføre detaljert tilstandsrapport på takene, takrenner, taknedløp, etc.
- Evt. utskiftninger/reparasjoner på takene, takrenner, taknedløp, etc.
- Oppussing av portrommet på ekstraordinære dugnader.
- Fjerning av sandkasse/trestubbe/lekeapparat og legging av heller i bakgården på ekstraordinære dugnader.
- Reparasjon av sprekk i veggen på bakbygningen samt taket/takrenne over sprekken.
- Reparasjon av pipe over tak i bakbygningen og montering av pipehatt.

Oslo, 1. mai 2025. Styret i Borettslaget Herman Fossgate 10, 0171 Oslo

Tore Laugerud John Bjølverud Nicholas Johannes Bjerke

Til generalforsamlingen i Borettslaget Herman Fossgt 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Herman Fossgt 10 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 1.640.814. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. april 2025

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Borettslaget Herman Fossgt 10

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Borettslaget Herman Fossgt 10
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 773 044	914 664	1 185 953	1 200 605
Annen driftsinntekt	2	4 000	1 502 000	0	0
Sum driftsinntekter		**1 777 044**	**2 416 664**	**1 185 953**	**1 200 605**
Kostnader					
Konsulenttjenester	3	172 690	113 980	93 249	175 000
Kontingenter		2 130	1 990	2 000	2 499
Rep og vedlikehold	4	2 553 276	1 619 429	2 180 000	634 999
Forsikringer		177 340	161 472	177 650	200 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	234 910	220 234	266 482	270 000
Energi og fyring		31 593	38 165	31 500	35 000
Kabel-TV og telefoni		83 319	81 714	86 400	80 000
Driftskostnader	6	43 980	41 964	44 100	47 000
Andre driftskostnader	7	21 031	24 140	30 443	19 700
Sum driftskostnader		**3 320 269**	**2 303 088**	**2 911 824**	**1 464 198**
Driftsresultat før finansposter		**-1 543 224**	**113 576**	**-1 725 871**	**-263 593**
Finansielle poster					
Finansinntekt		77 536	16 433	15 500	0
Finanskostnad		175 126	43 933	172 753	182 960
Sum finansposter		**-97 590**	**-27 500**	**-157 253**	**-182 960**
Årsresultat		**-1 640 814**	**86 076**	**-1 883 124**	**-446 553**
Overført udekket tap	9	-1 640 814	86 076	0	0
Sum disponering		**-1 640 814**	**86 076**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Herman Fossgt 10
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	5 100 000	5 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**5 100 000**	**5 100 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		105 684	131 479
Kundefordringer		10 841	3 811
Andre fordringer		17 837	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		940 311	342 606
Sum omløpsmidler		**1 074 673**	**477 897**
SUM EIENDELER		**6 174 673**	**5 577 897**

Balanse 31.12.2024

Borettslaget Herman Fossgt 10
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-1 942 935	-302 121
Sum egenkapital		**-1 942 935**	**-302 121**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11, 13	2 861 178	667 893
Borettsinnskudd	12, 13	5 100 000	5 100 000
Sum langsiktig gjeld		7 961 178	5 767 893
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 111	94 771
Annen kortsiktig gjeld		19 318	17 353
Sum kortsiktig gjeld		156 430	112 125
Sum gjeld		**8 117 608**	**5 880 018**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 174 673**	**5 577 897**

Borettslaget Herman Fossgt 10

Tore Laugerud	Nicholas Johannes Bjerke	John Ivar Bjølverud
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	986 564	753 012	989 580	986 556
Ekstraordinære felleskostnader	580 992	0	0	0
Stipulerte renter	199 726	161 652	196 373	182 960
Stipulerte avdrag	5 762	0	0	31 089
Sum felleskostnader	**1 773 044**	**914 664**	**1 185 953**	**1 200 605**

Ekstraordinære felleskostnader gjelder kapitalinnkreving balkongprosjekt.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	4 000	1 502 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**4 000**	**1 502 000**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder flyttegebyr.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	11 969	11 263	11 826	12 500
Forretningsførerhonorar	54 837	52 395	54 423	57 500
Andre forvaltningstjenester	0	8 009	2 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	105 884	42 313	25 000	100 000
Sum konsulenttjenester	**172 690**	**113 980**	**93 249**	**175 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	1 859 516	1 254 863	1 900 000	400 000
Vedlikehold VVS	149 704	0	30 000	50 000
Vedlikehold elektro	19 294	516	0	24 999
Vedlikehold utvendig anlegg	7 709	15 784	100 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	0	22 188	0	0
Vedlikehold brannsikring	517 053	316 078	150 000	110 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**2 553 276**	**1 619 429**	**2 180 000**	**634 999**

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	234 910	220 234	266 482	240 000
Eiendomsskatt	0	0	0	30 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**234 910**	**220 234**	**266 482**	**270 000**

Fra og med 2025 føres eiendomsskatt på separat konto.

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	43 980	41 964	44 100	47 000
Sum driftskostnader	**43 980**	**41 964**	**44 100**	**47 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	7 393	7 184	7 543	7 500
Søppeltømming/container	8 167	6 156	6 000	7 000
Nøkler, låser og skilt	1 620	0	0	0
Annet driftsmateriale	111	681	6 000	1 000
Lisenser/software	0	7 120	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	2 400	1 800	0	3 000
Øredifferanser	-65	0	5 000	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	900	1 200
Konstaterte tap på fordringer	206	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**21 031**	**24 140**	**30 443**	**19 700**

Note 8 Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr 01.01	5 100 000
Anskaffelseskost pr 31.12	5 100 000
Bokført verdi pr 31.12	5 100 000
Anskaffelsesår	1997

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-302 121	-388 197
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 640 814	86 076
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 942 935	-302 121
Udekket tap 31.12	-1 942 935	-302 121

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	2 861 178	667 893
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**2 861 178**	**667 893**

Note 11 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 6,25%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	2 900 000	
Nedbetalt i år	38 822	
Lånesaldo 31.12		2 861 178
Beregnet innfrielsesdato: 15.01.2054		
HANDELSBANKEN (innfridd)		
Opprinnelig 2020	1 960 000	
Nedbetalt tidligere	1 292 107	
Nedbetalt i år	667 893	
Lånesaldo 31.12		0
Sum langsiktig gjeld		**2 861 178**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2 661 657**	

Note 12 Borettsinnskudd

På grunn av formaliteter er innskuddene ikke sikret med pant i eiendommen. Innskuddene er oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet. I 2025 vil nødvendige dokumenter bli sendt inn til Kartverket for å notere panten.

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	2 900 000	1 960 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	5 100 000	5 100 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	2 900 000	1 960 000

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**365 772**	**394 055**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-1 640 814	86 076
Opptak langsiktige lån	2 900 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-706 715	-114 359
B. Årets endring i disponible midler	552 471	-28 283
C. Disponible midler 31.12	**918 243**	**365 772**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 074 673	477 897
- Kortsiktig gjeld	156 430	112 125
= Disponible midler 31.12	**918 243**	**365 772**

4056 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
BJØLVERUD, JOHN IVAR	2025-04-10

Identifikasjon

BJØLVERUD, JOHN IVAR

Navn	Dato
Laugerud, Tore	2025-04-11

Identifikasjon

Laugerud, Tore

Navn	Dato
Bjerke, Nicholas Johannes	2025-04-09

Identifikasjon

Bjerke, Nicholas Johannes

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

4056 Borettslaget Herman Fossgt 10

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.05.2025

Sted: I leiligheten til styreleder, Tore Laugerud, 1. etg. bakbygningen, herman Foss gt 10 B
9 av 15 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Tore Laugerud velges til møteleder. John Bjølverud velges til referent. Nicholas Bjerke velges til å signere protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsberetning

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Årsberetningen tas til etterretning av generalforsamlingen."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Årsoppgjøret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet, samt godkjenner at resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Valg av styremedlemmer

Styrets valgkommité foreslår Emma Lier som styremedlem for 2 år og Haakon Akre som varamedlem for 2 år.

Styremedlem (2 år)

Emma Lier enstemmig valgt

Varamedlem (2 år)

Haakon Akre enstemmig valgt

Sak 5: Innkommen sak - Endring av vedtektene

Bori BBL flytte i 2024 fra Oslo til Lillestrøm. Dette må gjenspeiles i vedtektene.

Vedteksendring - Enstemmig vedtatt

"Setningen med henvisning til Oslo kommune tas ut og erstattes med følgende setning: " ...Lagets forretningskontor er i Lillestrøm hvor forretningsfører har kontor"

Sak 6: Innkommen sak - Skifte av revisor

Laget har i dag Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS i Oslo. Bori har fremforhandlet en gunstigere avtale med firmaet SLM Revisjon i Lillestrøm til under halve prisen, og styret ønsker følgelig å bytte revisor. Dette må godkjennes av genfors.

Ny revisor - Enstemmig vedtatt

> "Borettslaget skifter revisjonsfirma til SLM Revisjon, som følgelig vil gjøre sin første revisjon for borettslaget i 2026 for regnskapsåret 2025"

Sak 7: Behov for "Beredsskapsgruppe i Borettslaget?"

Styret stiller dette spørsmålet i lys av den ustabile politiske sikkerhetssituasjonen i verden og samfunnets økende fokus på beredskap for å møte en krisesituasjon. Vi tenker oss at dette evt. er frivillig, ubetalt arbeid, og at alle tiltak som vil koste noe må godkjennes av styret. Synspunkter fra beboerne på dette er velkomne, og punkter for diskusjonen på genfors kan for eksempel være:

- Hva er behovet?
- Dersom dette er en idé å gå videre med, kan for eksempel lagring av felles vannreserve være en første oppgave for en slik gruppe? Andre saker kan evt. komme etter hvert som behovet melder seg.
- Hva skal sammensetningen av en slik gruppe være og hvor mange skal sitte i den?
- Hvor lenge sitter man i en slik gruppe?
- Møtefrekvesen i slik gruppe?
- Rapportering fra en slik gruppe?
- Bør en fra styret sitte i gruppa?

Styret tenker i utgangspunktet at deltagelse i en slik gruppe ikke fritar beboerne fra å ta sin forventede tørn i borettslagets styre.

Beredskapgruppe - Enstemmig vedtatt

> "Styret trekker saken og flytter denne til beboermøte som avholdes rett etter at ordinær generalforsamling er avholdt, og det blir skrevet et eget referat som gjelder dette punktet"

Mot: 0 stemmer

Ordinær generalforsamling 22.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Laugerud, Tore	**2025-05-23**

Identifikasjon

Laugerud, Tore

Navn	Dato
Bjerke, Nicholas Johannes	**2025-05-22**

Identifikasjon

Bjerke, Nicholas Johannes

Navn	Dato
BJØLVERUD, JOHN IVAR	**2025-05-22**

Identifikasjon

BJØLVERUD, JOHN IVAR

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 03.07.2025 kl 18:00
for 4056 Borettslaget Herman Fossgt 10.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende saken på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form av spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Valg av nytt varamedlem til styret i HFgt10 borettslag

Sak 1: Konstituering

a. Valg av møteleder
b. Valg av referent og andelseier som protokollvitne
c. Godkjenning av sakslisten
d. Godkjenning av møteinnkalling

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Tore Laugerud velges til møteleder. Nicholas Johannes Bjerke signerer protokoll med møteleder. Innkallingen og
sakslisten godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtektene."

Sak 2: Valg av nytt varamedlem til styret i HFgt10 borettslag

Haakon Akre ble valgt til varamedlem i styret for 2 år på ordinær generalforsamling avholdt 22. mai 2025. Haakon har imidlertid flyttet ut av borettslaget og ønsker ikke lenger å være varamedlem i styret. Styret tar dette til etterretning og vil også at alle styre- og vara-medlemmer skal være beboere i borettslaget.

Bori har instruert oss om at vi må snarest finne et nytt varamedlem, slik at de kan sende inn samordnet registermelding/firmaattest til Brønnøysund. Firmaattesten må gjenspeile det virkelige styret og kan kreves fremlagt i ulike sammenheng, blant annet ved låneopptak, signeringer etc., så dette må vi ha i orden.

Styret har kontaktet Ola Tveter Tønnesson i Andel 1, og han har sagt seg villig til å være varamedlem i styret de neste 2 år.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Ola Tveter Tønnesson velges til nytt varamedlem for 2 år"

4056 Borettslaget Herman Fossgt 10

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 03.07.2025

Sak 1: Konstituering

a. Valg av møteleder
b. Valg av referent og andelseier som protokollvitne
c. Godkjenning av sakslisten
d. Godkjenning av møteinnkalling

Styrets forslag - Vedtatt med 10 stemmer

> "Tore Laugerud velges til møteleder. Nicholas Johannes Bjerke signerer protokoll med møteleder. Innkallingen og
> sakslisten godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 10

Sak 2: Valg av nytt varamedlem til styret i HFgt10 borettslag

Haakon Akre ble valgt til varamedlem i styret for 2 år på ordinær generalforsamling avholdt 22. mai 2025. Haakon har imidlertid flyttet ut av borettslaget og ønsker ikke lenger å være varamedlem i styret. Styret tar dette til etterretning og vil også at alle styre- og vara-medlemmer skal være beboere i borettslaget.

Bori har instruert oss om at vi må snarest finne et nytt varamedlem, slik at de kan sende inn samordnet registermelding/firmaattest til Brønnøysund. Firmaattesten må gjenspeile det virkelige styret og kan kreves fremlagt i ulike sammenheng, blant annet ved låneopptak, signeringer etc., så dette må vi ha i orden.

Styret har kontaktet Ola Tveter Tønnesson i Andel 1, og han har sagt seg villig til å være varamedlem i styret de neste 2 år.

Alternativ 1 - Vedtatt med 10 stemmer

> "Ola Tveter Tønnesson velges til nytt varamedlem for 2 år"

Totalt antall stemmer: 10

Ekstraordinær generalforsamling 03.07.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerke, Nicholas Johannes	**2025-07-05**	**Laugerud, Tore**	**2025-07-05**

Identifikasjon

bankID Bjerke, Nicholas Johannes

Identifikasjon

bankID Laugerud, Tore

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 28.08.2025 for 4056 Borettslaget Herman Fossgt 10.

Møtested: Leiligheten til Emma/Aron i 4. etg. frambygningen i HFgt 10
Tid: kl. 18:00, 28. august 2025

Det er også mulig å delta via videolenke som blir sendt ut seinere.

Det er kun én sak som behandles på møtet (likviditetsplan og vedlikeholdsfond) og vi oppfordrer alle til å sette seg godt inn i saken før møtet.

Det er ikke mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Kun de som deltar på møtet (fysisk eller digitalt) kan avgi stemme.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Likviditetsplan og vedlikeholdsfond for borettslaget

Sak 1: Konstituering

i. Valg av møteleder
ii. Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
iii. Godkjernning av de stemmeberettigede
iv. Godkjenning av møteinnkallingen

Sak 2: Likviditetsplan og vedlikeholdsfond for borettslaget

(Saken ble benevnt "fastsetting av husleie og kapitalinnkalling" på varsel om ekstraordinær generalforsamling utsendt 7. august 2025).

Det vises til tidligere utsendte eposter samt beboermøter 22. og 31. juli 2025 med etterfølgende notater sendt til alle. Saken ansees å være godt kjent blant beboerne, da alle blir minnet på den daglig gjennom vedlikeholdsarbeidene som nå pågår:

Ekstraordinært vedlikehold er igangsatt i 5. og 6. etg. på forbygningen og vil forsette i 2026 med gjenstående nødvendige arbeider på bakbygningen (vegg og pipe) samt på bakkeplan i bakgården. I og med at forretningsfører Bori fraråder borettslaget å ta opp mer lån, må midler til disse ekstraordinære vedlikeholdsoppgavene tas gjennom kapitalinnkalling fra beboerne.

I følge takanalysen utført av Utne Prosjekt i 2025, er det også i overskuelig framtid nødvendig å renovere taket på forbygningen, noe som vil bli kostbart.

Styret ser derfor et behov for å bygge opp kapital for å møte slike fremtidige ekstraordinære tiltak, og ønsker derfor å etablere et vedlikeholdsfond. I den sammenheng er det også naturligvis behov for å sikre at likviditeten i borettslaget fremover ligger på et "sunt" nivå.

Da styret ikke innehar den nødvendige kompetansen vedrørende finansiell detaljplanlegging, har vi i stor grad støttet oss på assistanse fra en beboer (Christoffer Hoel) som har slik utdannelse og bakgrunn.
Vedlagte notat er i stor grad utarbeidet av Christoffer, formulert i nært samarbeid med styret. Notatet antas å være selvforklarende. (EXCEL-filen som viser grunnlaget for beregningene er også lagt ved, og er tidligere sendt til alle beboerne i epost).

Styrets forslag
Generalforsamlingen godkjenner likviditetsplanen som skissert, med følgende sentrale

beslutningspunkter:
- I perioden 2025 og 2026 skal det totalt innkalles 1.400.000 (en million fire hundre tusen kroner) fra beboerne relatert til vedlikehold og drift av borettslaget:
o Innkalling av totalt 400.000 (fire hundre tusen kroner) i ekstraordinære EK innbetalinger fra beboere i 2025 i henhold til fordelingsnøkkel, fordelt på to innbetalinger: én innbetaling i september 2025 og én innbetaling oktober 2025.
o Innkalling av totalt 1.000.000 (en millioner kroner) i ekstraordinære EK innbetalinger fra beboere i 2026 i henhold til fordelingsnøkkel, fordelt på to innbetalinger avhengig av oppstart av vedlikeholdet på bakbygningen.
- Oppstart av vedlikeholdsarbeidet på bakbygningen kan kun gjøres når det vil være en tilstrekkelig likviditetsbuffer igjen på borettslagets konto etter forfall av siste faktura fra entreprenøren. Oppstart august tilsier en likviditetsbuffer på 3.4x månedlige kostnader ved utgangen av september. Styret kan beslutte tidligere oppstart enn juli/august i samråd med forretningsfører Bori, og kun dersom likviditeten til borettslaget er ivaretatt på en tilstrekkelig måte uten ytterligere EK innbetalinger fra beboere eller opptak av lån (herunder alle former for gjeldsfinansiering).
- Styret oppretter, på vegne av generalforsamlingen, en bankkonto som skal brukes som vedlikeholdsfond hvor midler over tid skal spares til fremtidig ekstraordinært vedlikehold. Generalforsamlingen disponerer vedlikeholdsfondet, og bruk av midler fra fondet krever alminnelig flertall på generalforsamling.

4056 Borettslaget Herman Fossgt 10

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 28.08.2025

12 av 15 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk, 2 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

i. Valg av møteleder
ii. Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
iii. Godkjernning av de stemmeberettigede
iv. Godkjenning av møteinnkallingen

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Ekstraordinær generalforsamling godkjenner.

Møteleder: Tore Laugerud
Referent: John Ivar Bjølverud
Protokollvitne; Nicholas Johannes Bjerke

Sak 2: Likviditetsplan og vedlikeholdsfond for borettslaget

(Saken ble benevnt "fastsetting av husleie og kapitalinnkalling" på varsel om ekstraordinær generalforsamling utsendt 7. august 2025).

Det vises til tidligere utsendte eposter samt beboermøter 22. og 31. juli 2025 med etterfølgende notater sendt til alle. Saken ansees å være godt kjent blant beboerne, da alle blir minnet på den daglig gjennom vedlikeholdsarbeidene som nå pågår:

Ekstraordinært vedlikehold er igangsatt i 5. og 6. etg. på forbygningen og vil forsette i 2026 med gjenstående nødvendige arbeider på bakbygningen (vegg og pipe) samt på bakkeplan i bakgården. I og med at forretningsfører Bori fraråder borettslaget å ta opp mer lån, må midler til disse ekstraordinære vedlikeholdsoppgavene tas gjennom kapitalinnkalling fra beboerne.

I følge takanalysen utført av Utne Prosjekt i 2025, er det også i overskuelig framtid nødvendig å renovere taket på forbygningen, noe som vil bli kostbart.

Styret ser derfor et behov for å bygge opp kapital for å møte slike fremtidige ekstraordinære tiltak, og ønsker derfor å etablere et vedlikeholdsfond. I den sammenheng er det også naturligvis behov for å sikre at likviditeten i borettslaget fremover ligger på et "sunt" nivå.

Da styret ikke innehar den nødvendige kompetansen vedrørende finansiell detaljplanlegging, har vi i stor grad støttet oss på assistanse fra en beboer (Christoffer Hoel) som har slik utdannelse og bakgrunn.
Vedlagte notat er i stor grad utarbeidet av Christoffer, formulert i nært samarbeid med styret. Notatet antas å være selvforklarende. (EXCEL-filen som viser grunnlaget for beregningene er også lagt ved, og er tidligere sendt til alle beboerne i epost).

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

Generalforsamlingen godkjenner likviditetsplanen som skissert, med følgende sentrale beslutningspunkter:
- I perioden 2025 og 2026 skal det totalt innkalles 1.400.000 (en million fire hundre tusen kroner) fra beboerne relatert til vedlikehold og drift av borettslaget:
o Innkalling av totalt 400.000 (fire hundre tusen kroner) i ekstraordinære EK innbetalinger fra beboere i 2025 i henhold til fordelingsnøkkel, fordelt på to innbetalinger: én innbetaling i september 2025 og én innbetaling oktober 2025.
o Innkalling av totalt 1.000.000 (en millioner kroner) i ekstraordinære EK innbetalinger fra beboere i 2026 i henhold til fordelingsnøkkel, fordelt på to innbetalinger avhengig av oppstart av vedlikeholdet på bakbygningen.
- Oppstart av vedlikeholdsarbeidet på bakbygningen kan kun gjøres når det vil være en tilstrekkelig likviditetsbuffer igjen på borettslagets konto etter forfall av siste faktura fra entreprenøren. Oppstart august tilsier en likviditetsbuffer på 3.4x månedlige kostnader ved utgangen av september. Styret kan beslutte tidligere oppstart enn juli/august i samråd med forretningsfører Bori, og kun dersom likviditeten til borettslaget er ivaretatt på en tilstrekkelig måte uten ytterligere EK innbetalinger fra beboere eller opptak av lån (herunder alle former for gjeldsfinansiering).
- Styret oppretter, på vegne av generalforsamlingen, en bankkonto som skal brukes som vedlikeholdsfond hvor midler over tid skal spares til fremtidig ekstraordinært vedlikehold. Generalforsamlingen disponerer vedlikeholdsfondet, og bruk av midler fra fondet krever alminnelig flertall på generalforsamling.

Totalt antall stemmer: 11

Ekstraordinær generalforsamling 28.08.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerke, Nicholas Johannes	**2025-08-31**	**Laugerud, Tore**	**2025-08-31**

Identifikasjon

bankID Bjerke, Nicholas Johannes

Identifikasjon

bankID Laugerud, Tore

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG HERMAN FOSSGATE 10

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39, ikrafttredelse 15. august 2005. Vedtatt på generalforsamling 15.05.06.
Korrigert pkt 4.2 3. ledd og pkt 7.8, 2. ledd på generalforsamling 02.06.10. Lagt til
endring av pkt. 4.4 2. avsnitt vedr. kostnadsfordeling av vinduer

Sist endret 22.05.2025 (forretningskontorets adresse).

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Herman Fossgate 10. Lagets forretningskontor er i Lillestrøm hvor forretningsfører har kontor.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte[2]

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

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

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter .

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

2.3 Forkjøpsrett[4]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[5] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

[6] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[7]

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[8]

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[9]

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

---

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

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

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikringsdekning og egenandel

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

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

8.2 Revisjon

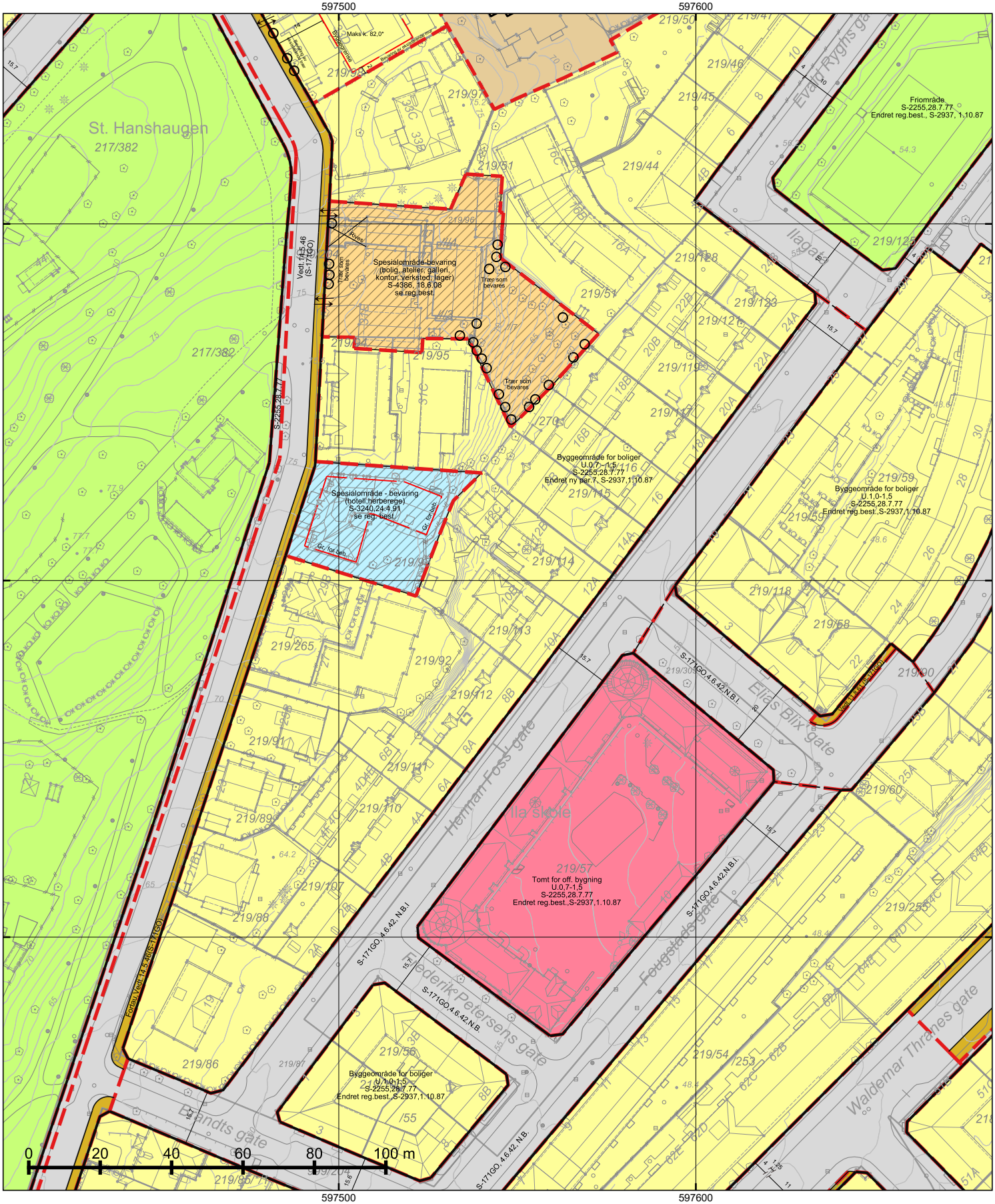
Laget skal ha en statsautorisert eller registrert revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Endring av vedtekter

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

8.4 Eiendomsskatt

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

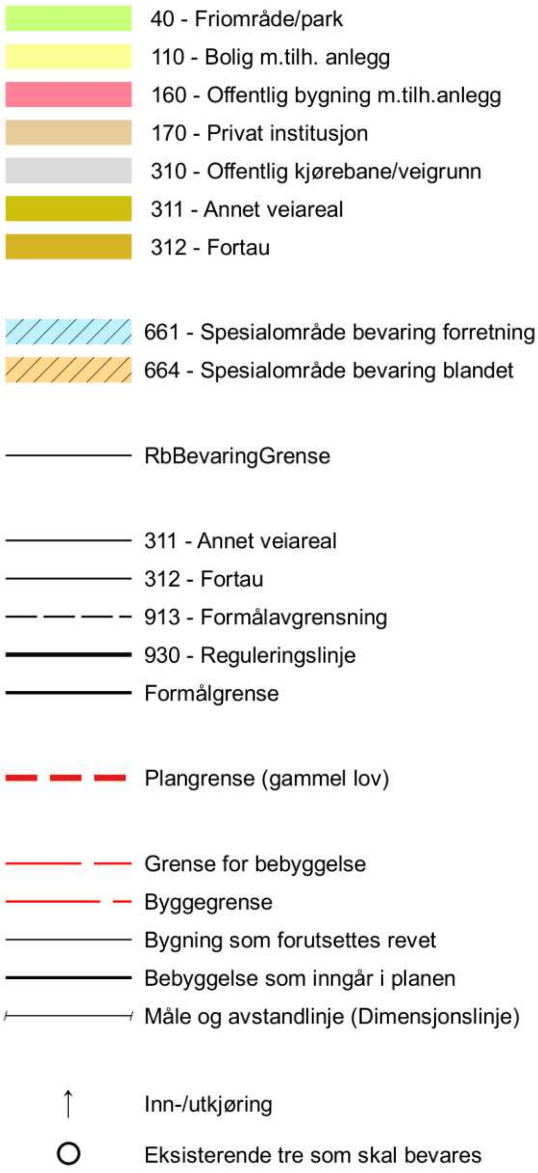
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

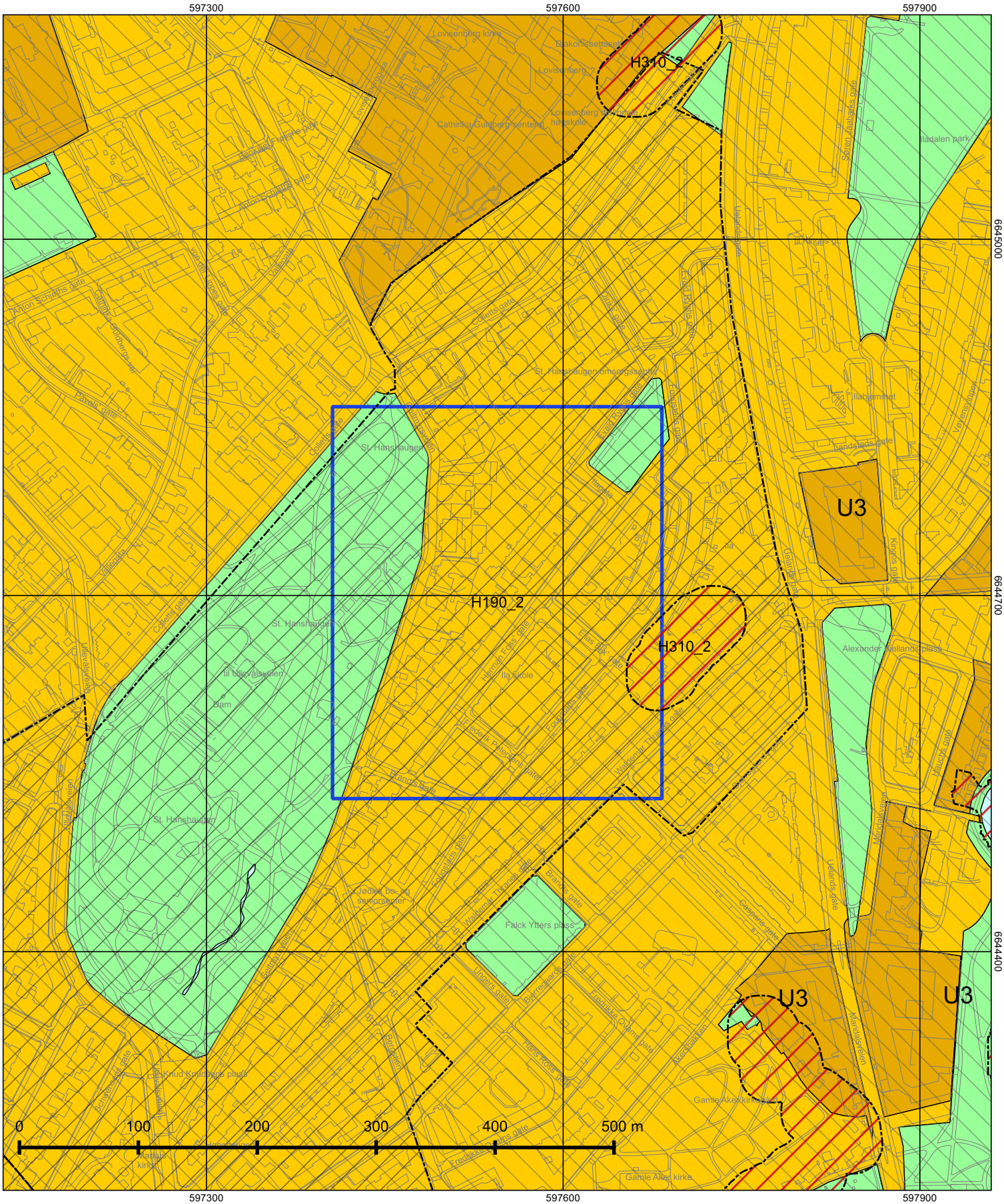
PlottID/Best.nr: 152879/ 86526431
Adresse: Herman Foss' gate 10
Gnr/Bnr: 219/113
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152879/86526431
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

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

50 92

FRA STADSINGENIØREN.

STADSINGENIØREN 2074 97 KRISTIANIA

For den paa Grunden No. 10 Hermann Foss Gade

under 22de Mai 1897 anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Christiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Christiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende forinden det maa tages i Brug.

1001.

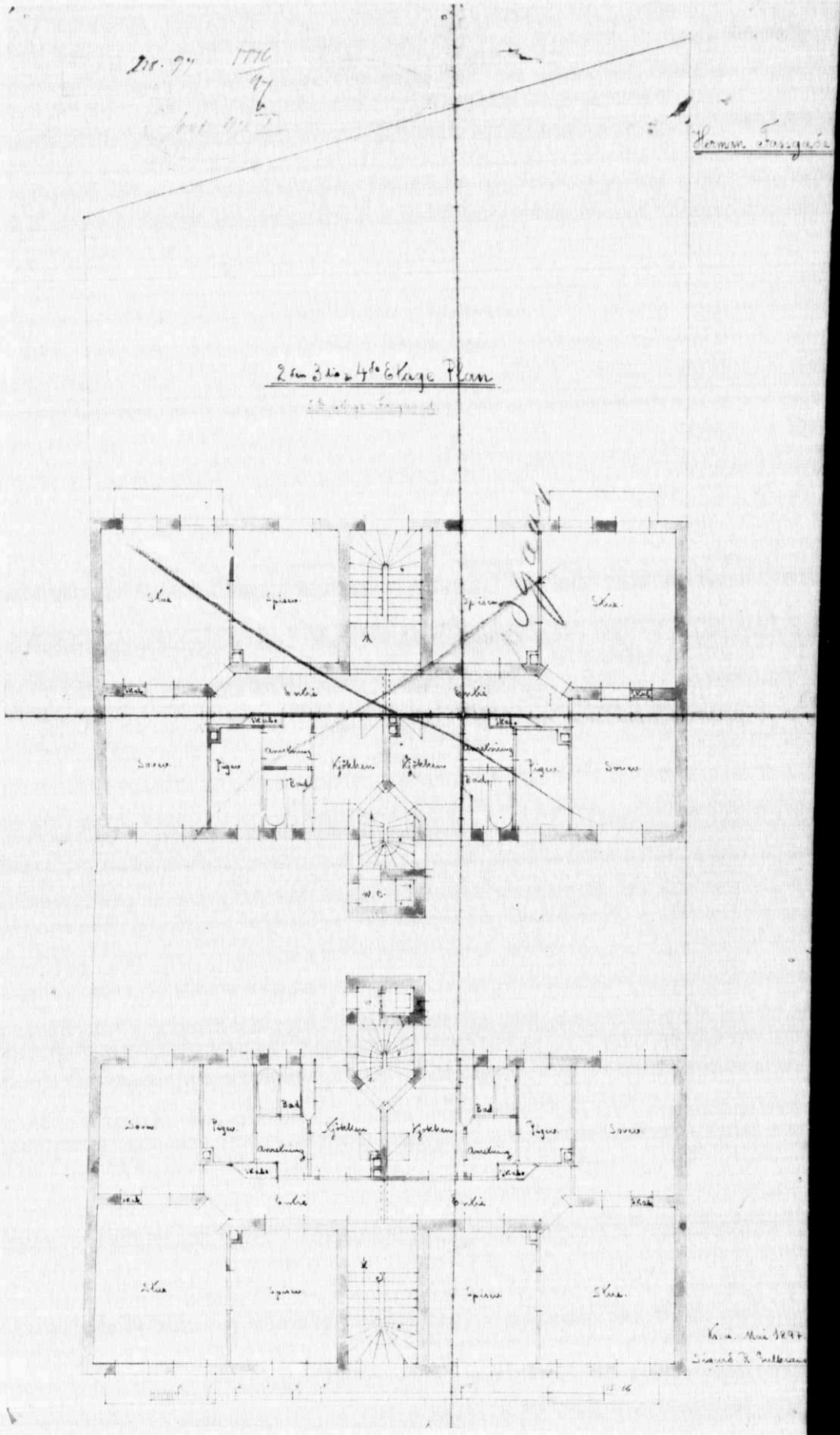
Side forbeholdt af Hermann Foss Gade

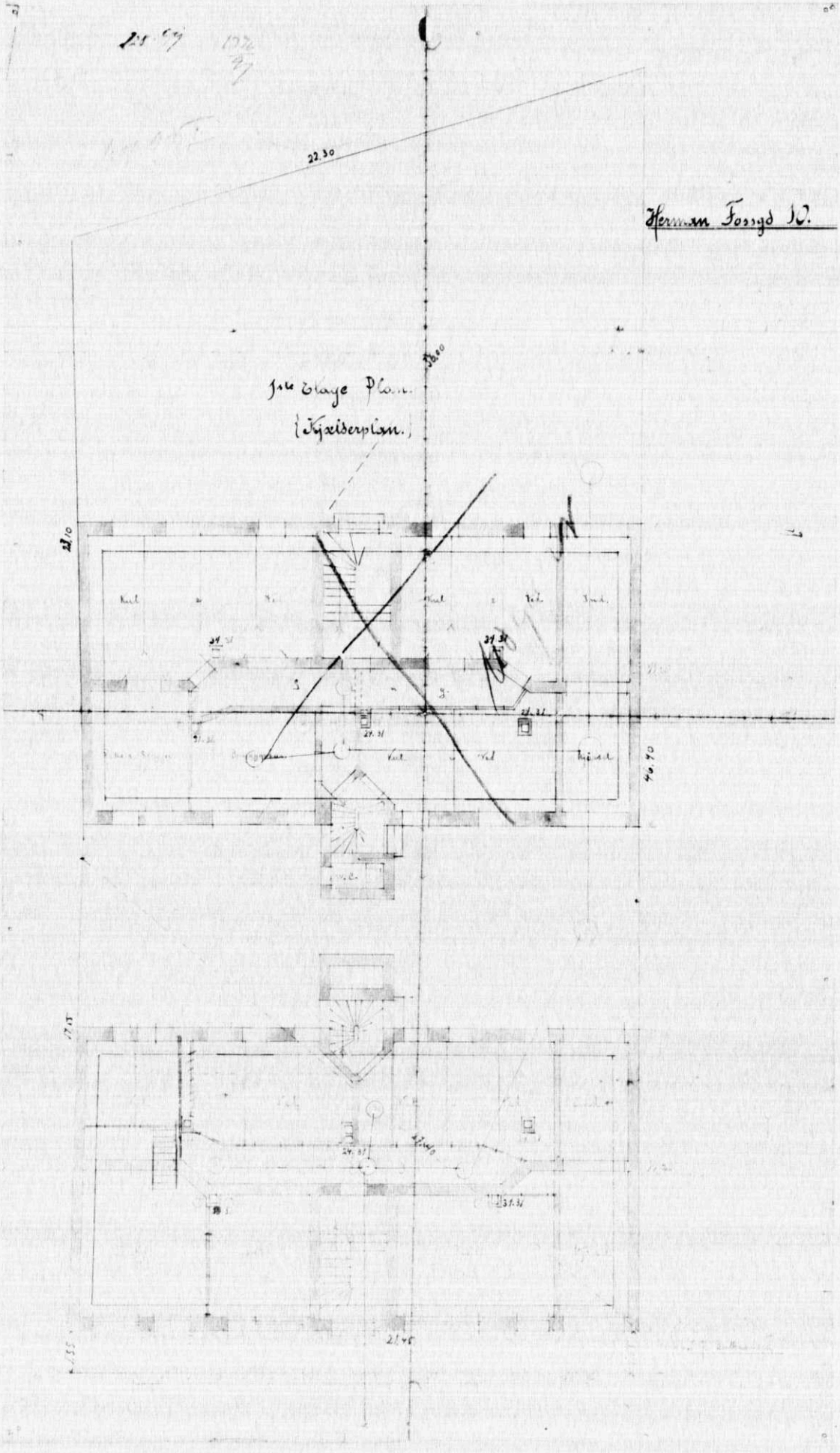
Rødlinie Forbi. Rødlinien er den ytterste Linie, som mest Fald af 1m. paa 48m. kan ikke overskrides fra Gadens Høiningspunkt indtegnet på Graderingsplan = dette Punkt beliggende paa Cote 60,0 m.

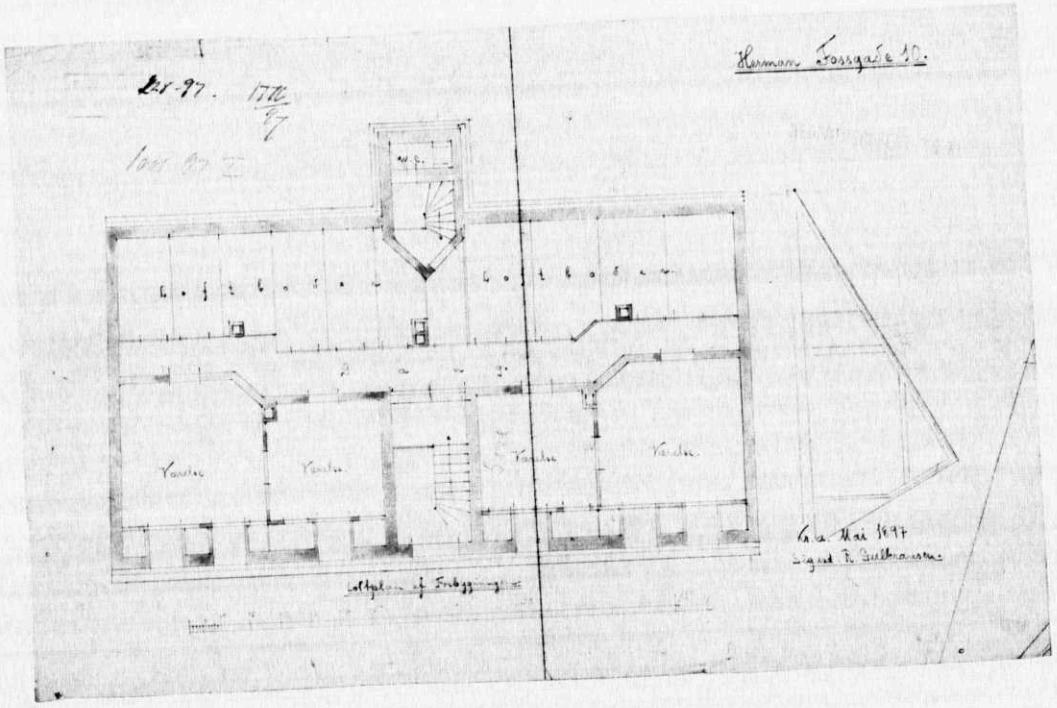
Forfølget kommer langs Grundens Facade til at ligge inntil 50 cm. høiere end Gadens paabudne bestemte Rødlinie.

Christiania den 7de Juli 1897.

Anmerk.


Herman Straßgütel
2ten 3ten 4ten Etage Plan
Küche
Speise
Speise
Küche
Vorplatz
Vorplatz
Vorplatz


Hermann Fossyd N.
1ste Etage Plan.
(Spiegelplan.)
22.30
21.10
40.70
17.15
21.45


Hermann Sossgasse 12.
Köln, Mai 1897
Ingenieur P. Guilleaume

Fra
Stadsingeniøren.
47.98

1691/98

131/98

For den paa Grunden No. 16 Hermann Foss i Gade

under 4de Marts 1898 anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Kristiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmærksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus, hvorefter der til Elv, Bæk, aaben Grøft eller Rende uden Sundhedskommissionens Tilladelse ikke maa gives Afløb for Substantser, der frembringer Stank eller er farlige for Sundheden. Fabriker og lignende Anlæg, fra hvilke saadanne Substantser eller Dampe afledes, skal for disse anbringe lukkede Render, der under Iagttagelse af de Betingelser, som Stadsingeniøren og Sundhedskommissionen opstiller, kan tillades at udmunde i de offentlige Kloaker.

For deslige Tilfælde gjælder som almindelige Betingelser:

a.) Spilddamp fra Dampmaskiner maa aldrig afledes til Kloak, men bortføres gjennem egne Ventilationsrør ud i fri Luft over Bygningens Tag.

b.) Spildvandets Temperatur maa ikke overstige 35° Cel., naar det afledes til Kloak.

c.) Fører Spildvandet stinkende Substantser, maa det gjennem en egen Ledning ledes til en særlig Kum, forsynet med Vandlaas.

Der kræves speciel Tilladelse for hvert enkelt Tilfælde.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Kristiania gjældende Reglement, særlig til dets § 11, hvorefter ethvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende, forinden det tages i Brug.

vend.

497.

Skjæringspunktet af Hermann Foss's Gades midtlinie forbi No. 10 bestemmes ved den rette Linie, som med et Fald af 1 m. paa 48 m. trækkes nordøstover fra Gadens Krümningspunkt udenfor No. 21 Gjethusveien — dette Punkt beliggende paa Coten 60,0 m.

Fortovet kommer langs Grundens Facade til at ligge indtil 10 Cm. høiere end Gadens saaledes bestemte Midtlinie.

Kristiania den 28de Marts 1898

O. Th. Andersen

Anmeldt

Oversendes Hr. Reguleringschefen til Underretning.

Kristiania 31te Marts 1898

O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes paa Forlangende. Paaanskning ikke krævet.

Kria den 21-10-98

J. P. Kage.

KRISTIANIA 559 98. VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Hr. Overingeniören med Forespörgsel om Kloakanlægget er i Orden.

Christiania, den 22de Oktober 1898.

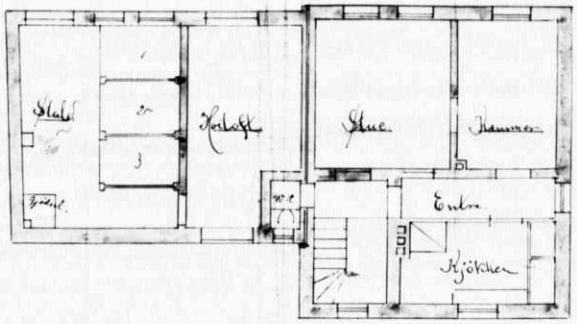
O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes Hr Bygningsinspektor Halvorsen med Oplysning om at Kloakanlægget til No. 10 Hermann Foss Gade ved Besigtigelsen den 24de befandtes at være i Orden.

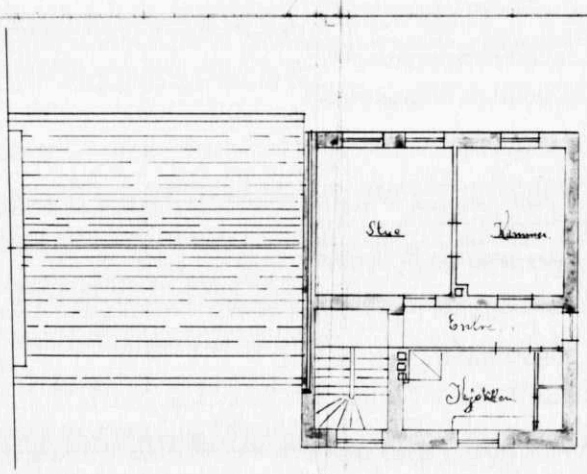
Kristiania. 25de Oktober 1898

J. Brovarth. Chr. Vibeck

Planer til Herman Foss Gade 10.



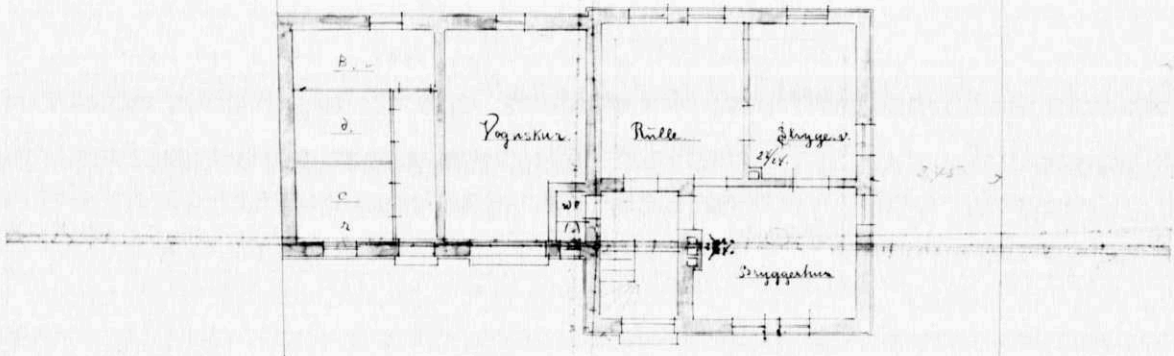
Plan af 1te Etage.



Kr a. 21/2 1878.
Sigurd P. Dahlmann.

Plan af IIetage.

Herman Voss Gade 10



Vaskeri

Kælderplan

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Hermann Foss gt. 10.	Journalnr. 71/1823	Tegn. nr. 1-2-
Arbeidets art	Utbedring balkonger samt nye dör-åpninger til trapperom i 1.etg.	Innlevert 15/6-71	
Bygningens art			
Byggherre	A/S Kobas, Herman Foss gt. 10, Oslo-1.		
Byggemelder	Ark.ne Knudsen, Moe og Pentzen, Trondheimsvn. 100, Oslo-5.		

Dato 29. juni 1971. PMB/GN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Dörer mrk. röd XX må utföres som brann-dör A-60.
Fargeforslag for fasader må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Thor Björnseth
bygningssjef

P. M. Berglie

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Salg 8-72

Arkitektene
Knudsen, Moe og Pentzen,
Trondheimsveien 100,
OSLO-5

9. desember 1971

Ingeniör Berglie

PMB/GL 71/1823

Hermann Foss gate 10.
Utbedring balkonger samt nye döråpninger til trapperom i 1. etasje.
Byggherre: A/S Kobas.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3-4 og 6 samt brev av 1/12-71 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

P.M. Berglie
ingeniör

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

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

Arbeidssted	Maskinr.	J.nr.
Hermann Foss gt. 10.		71/1823

Byggherre

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

OSLO 1.

Ansvarshavende

Murm. Herlov Hjertvik
Kalbakstubben 12.

OSLO 9.

HG/GS

Dato
31. januar 1973

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

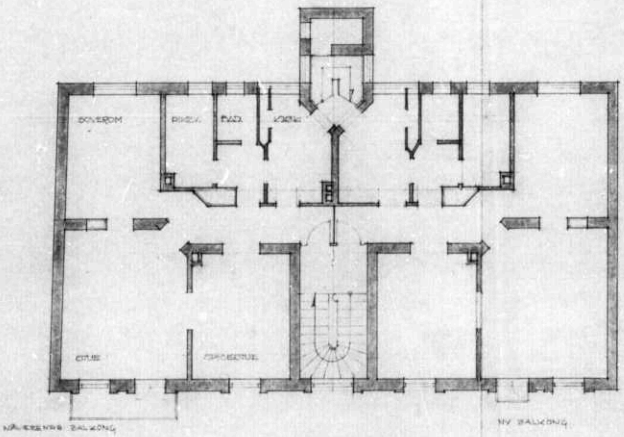
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

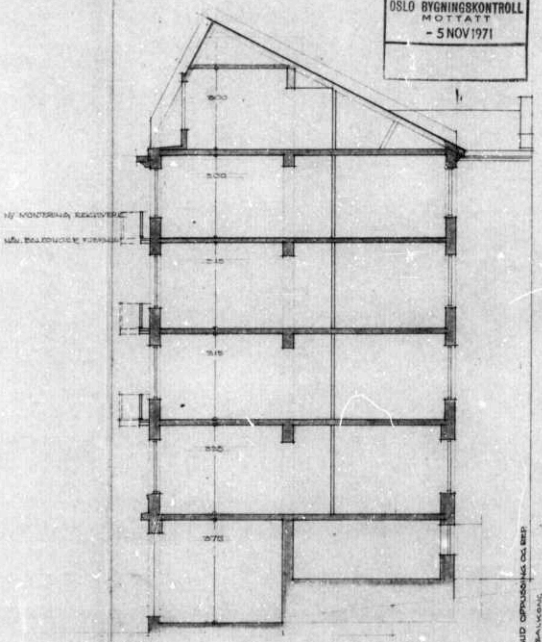
Skl. C-16. 10 000. ANDVOLD.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 NOV 1971



PLAN 2. ETASJE



SNITT

ANBUD OPPLYSNINGS OG REF:

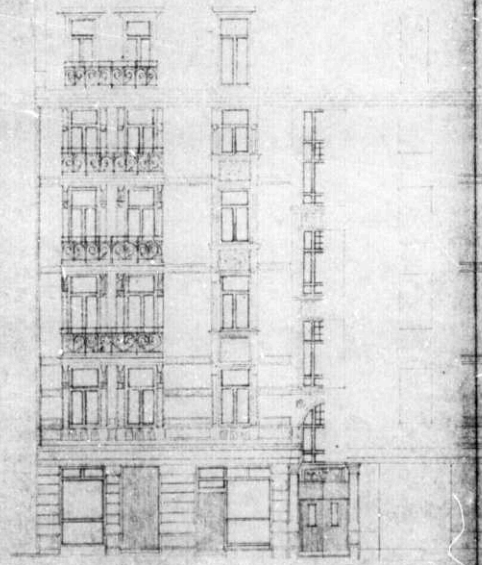
4

A/S MORAD HERMAN FOSS G 61B, 40			B.B.T. 4-11-71
PLAN OG SNITT	MÅL 1:100 OSLO 4.6.71	TEGNING NR. 06	KORREKSJONER

ANTON KNUDSEN - TRONG MOE - FINN PENTZEN - ARKITEKTER MNAL - TRONDHEIMSVEIEN 189 - OSLO 5 - TLF. 27 82 96

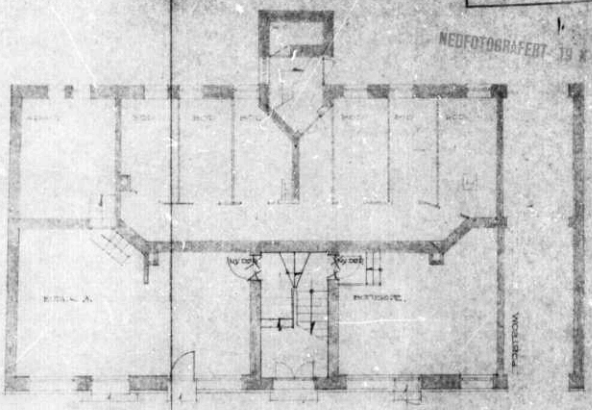
EKSISTERENDE

NY UTFORMING AV BALKONGER I 3. - 6. ETASJE



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 NOV 1971

NEDFOTOGRAFERT - 19



3

A/S KORAS
HERMANN FOSS GATE 10

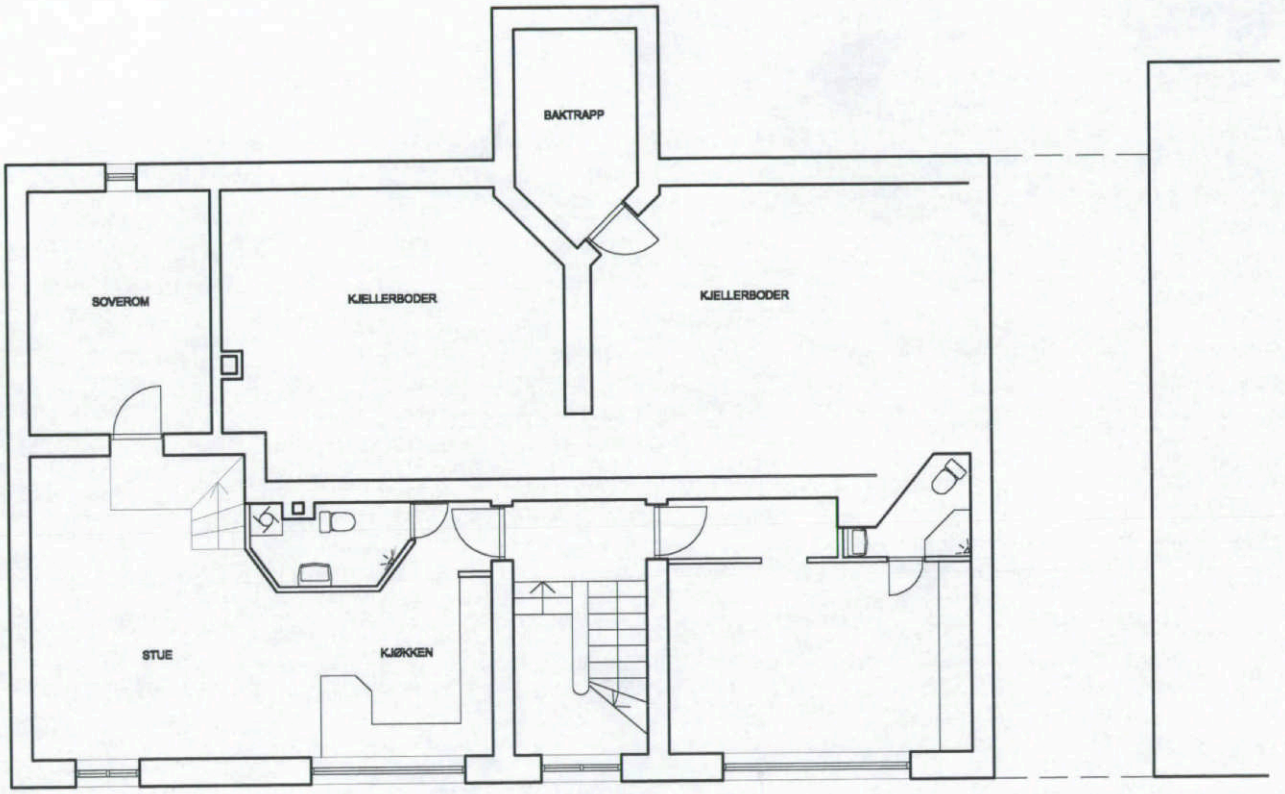
FASADE MOT GATEN
PLAN 1. ETASJE

MÅL 1/100

TEGNING NR. 03

0510 - 27.6.68

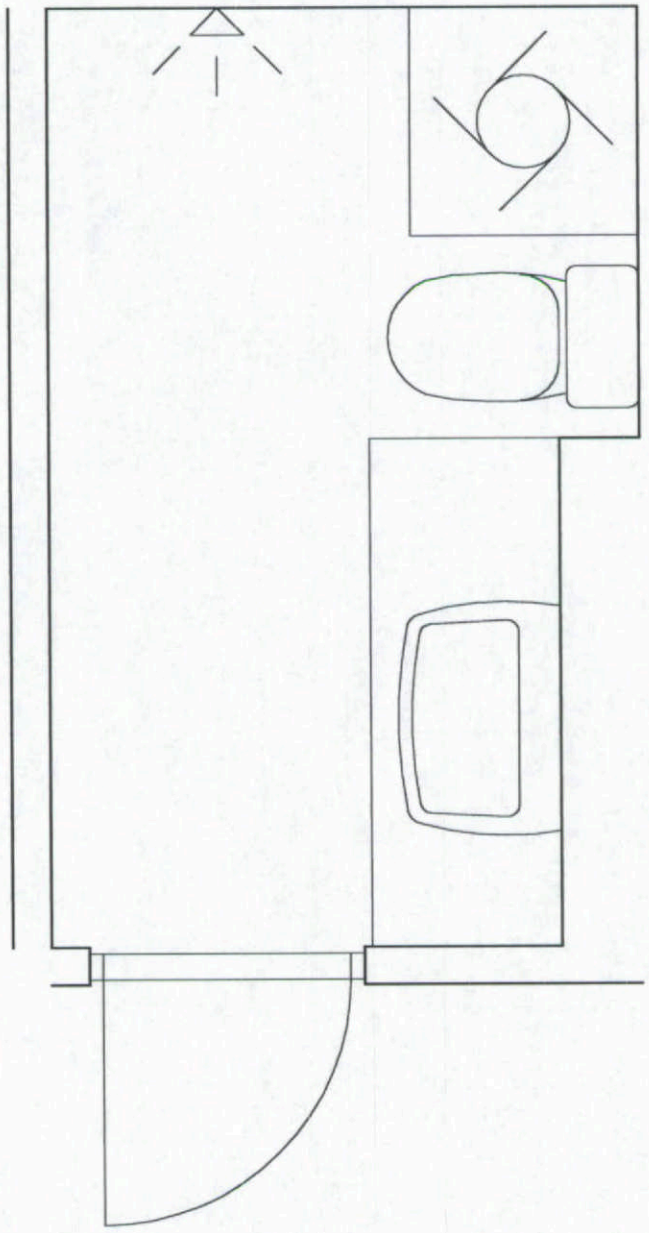
ARNE KNUDSEN - TEGNEKONTOR - JOHN PEDERSEN ARKITEKTER MNAL - TEGNEKONTOR A/S - OSLO 2 - TELEFON 36 21 70



1V 1H

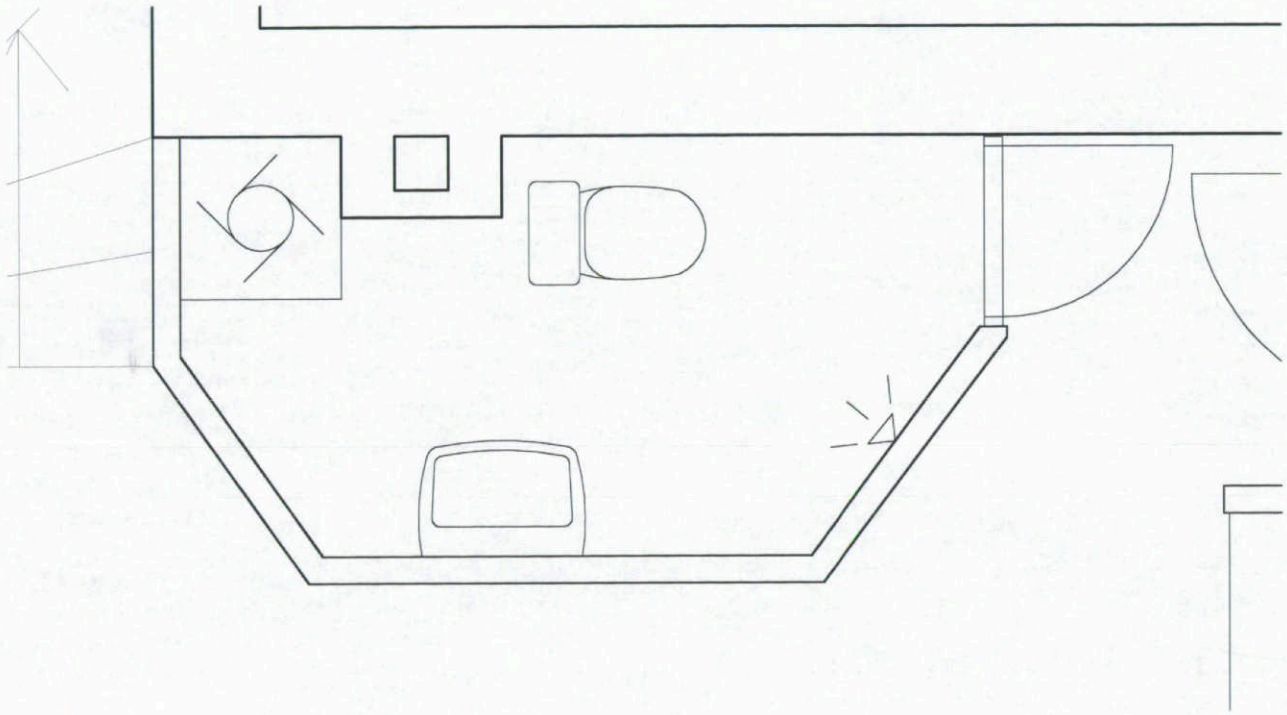
PLAN 1. etg.

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:100 D 14.01.02



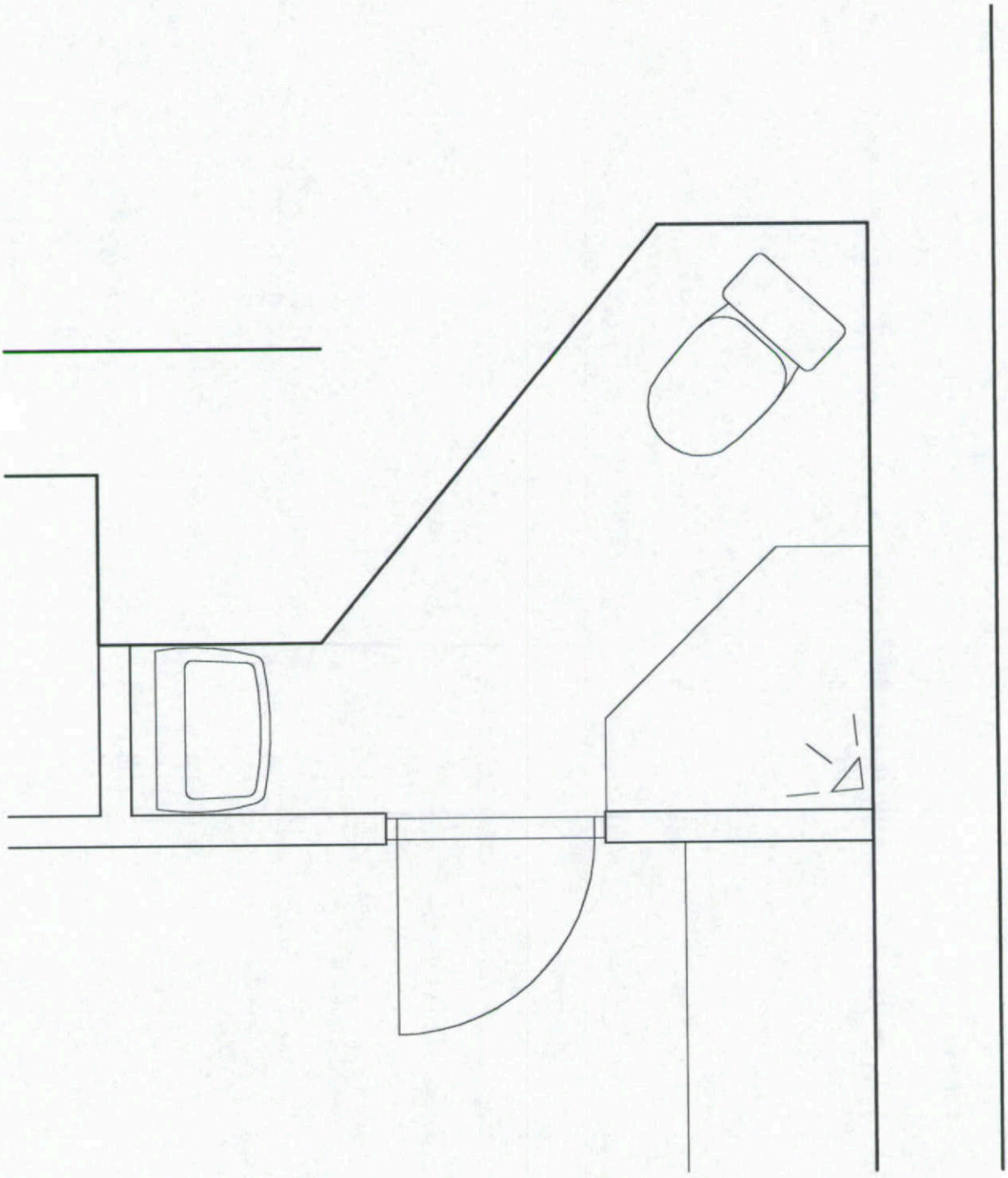
BADEROM, leiligh. 1B

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



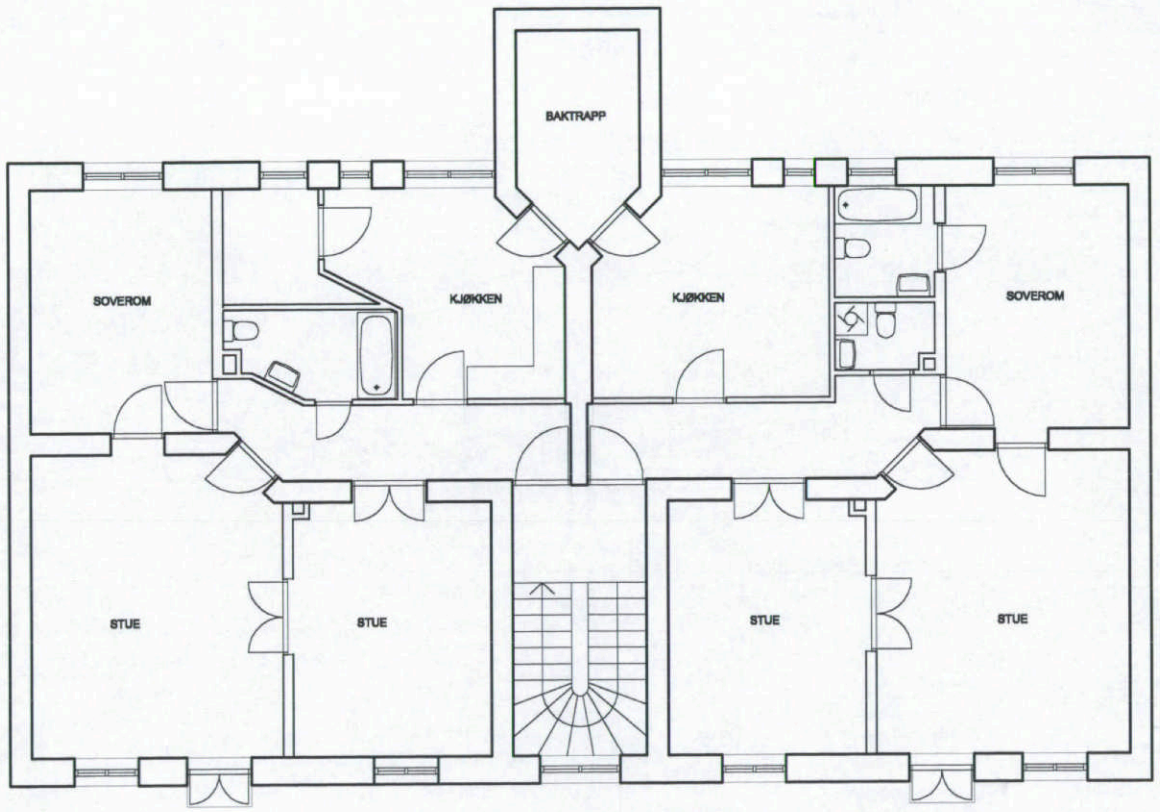
BADEROM, leiligh. 1V

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



BADEROM, leiligh. 1H

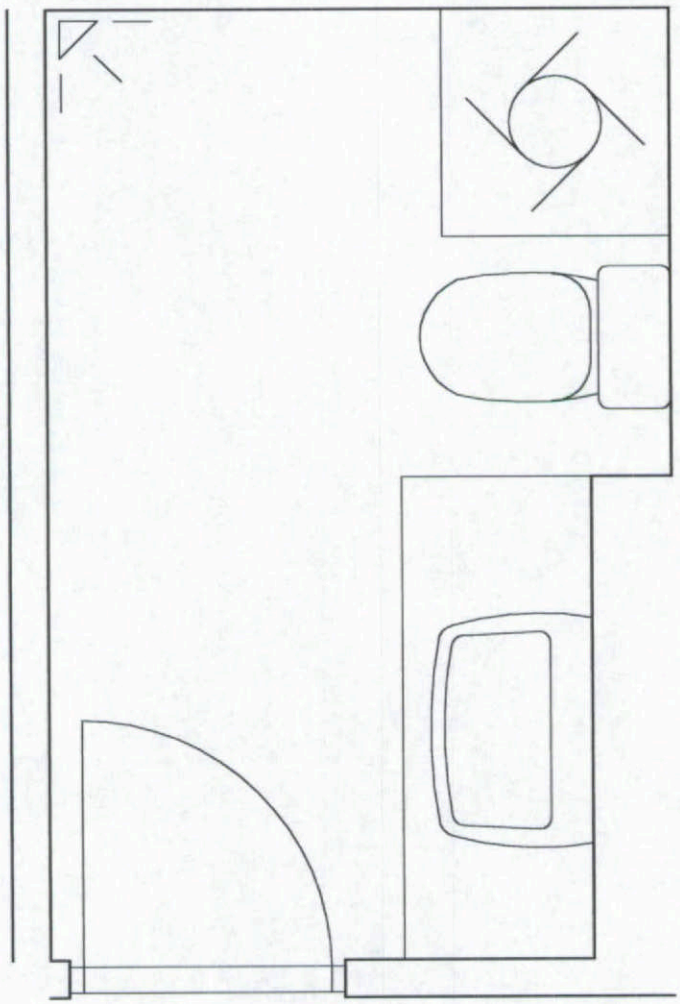
Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



2V 2H

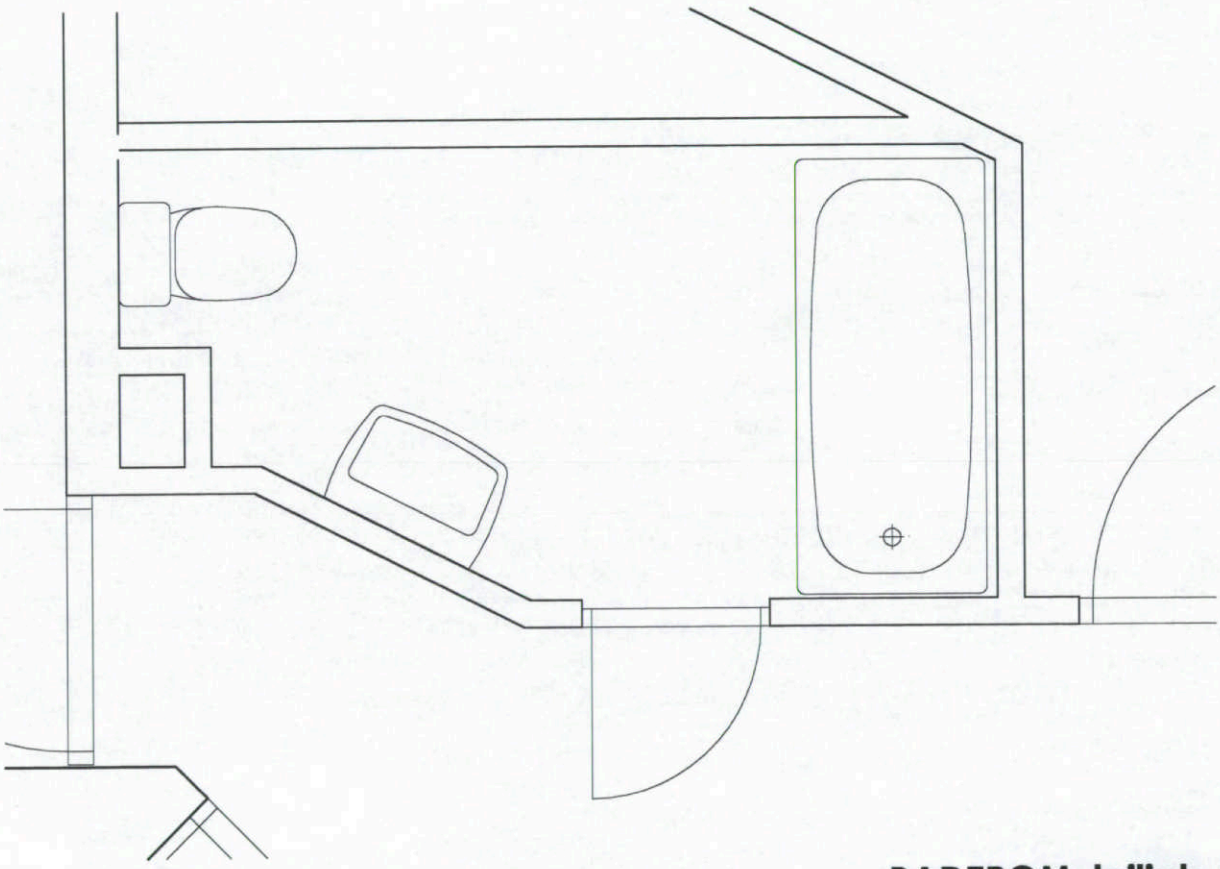
PLAN 2. etg.

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:100 D 14.01.02



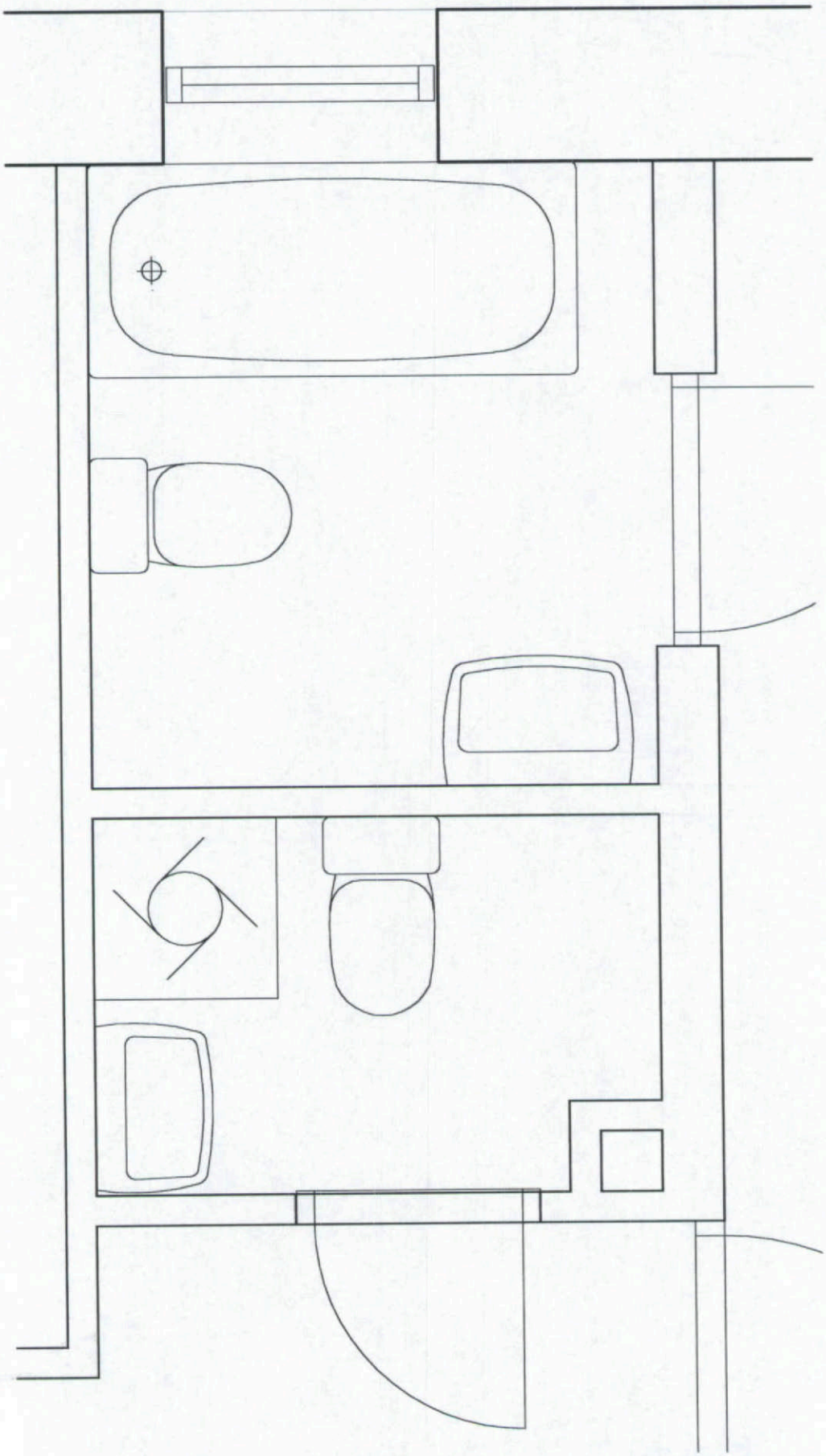
BADEROM, leiligh. 2B

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



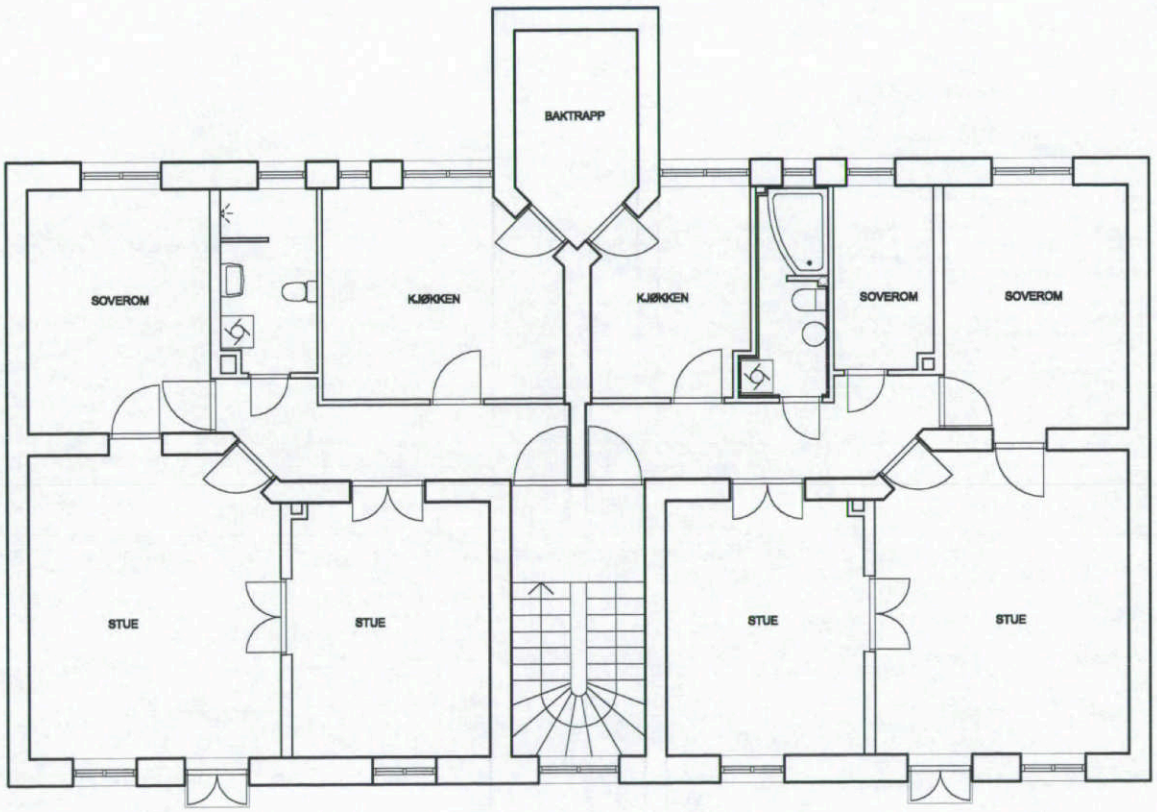
BADEROM, leiligh. 2V

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



BADEROM, leiligh. 2H

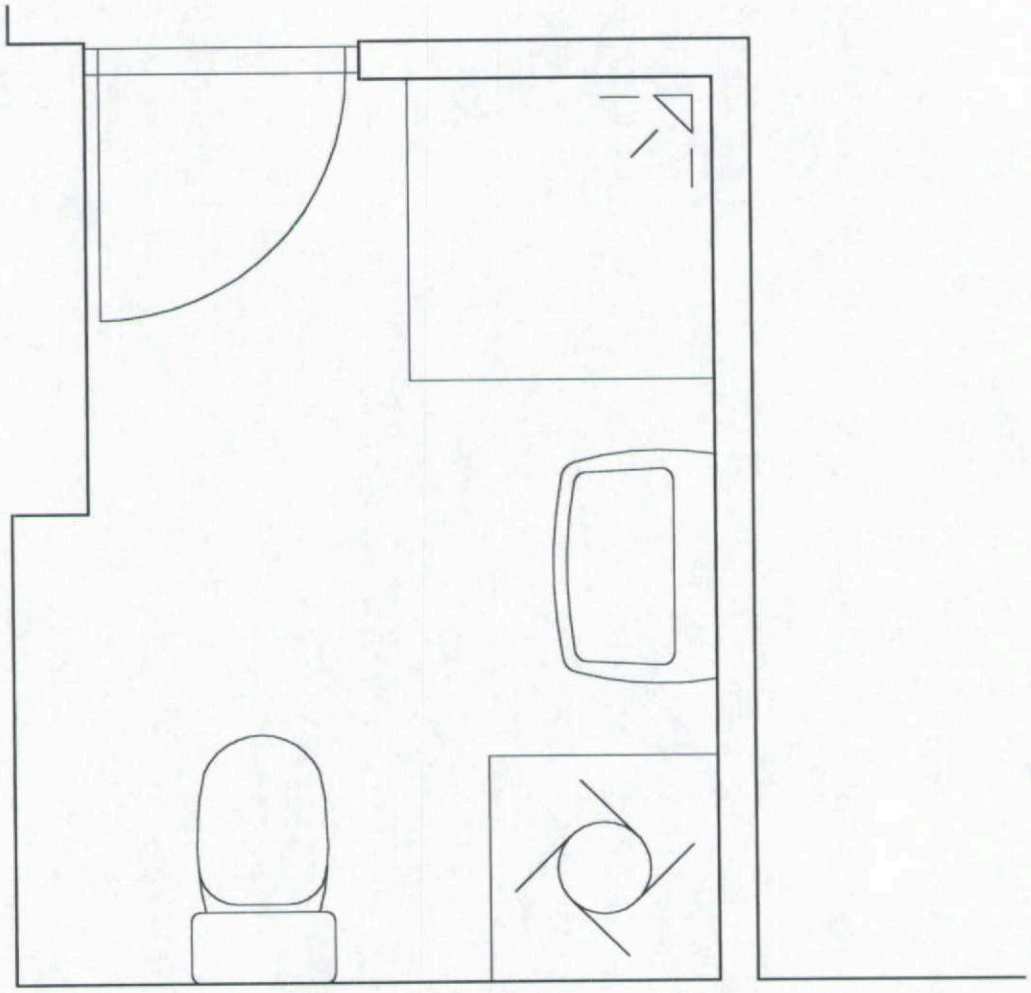
Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



3V 3H

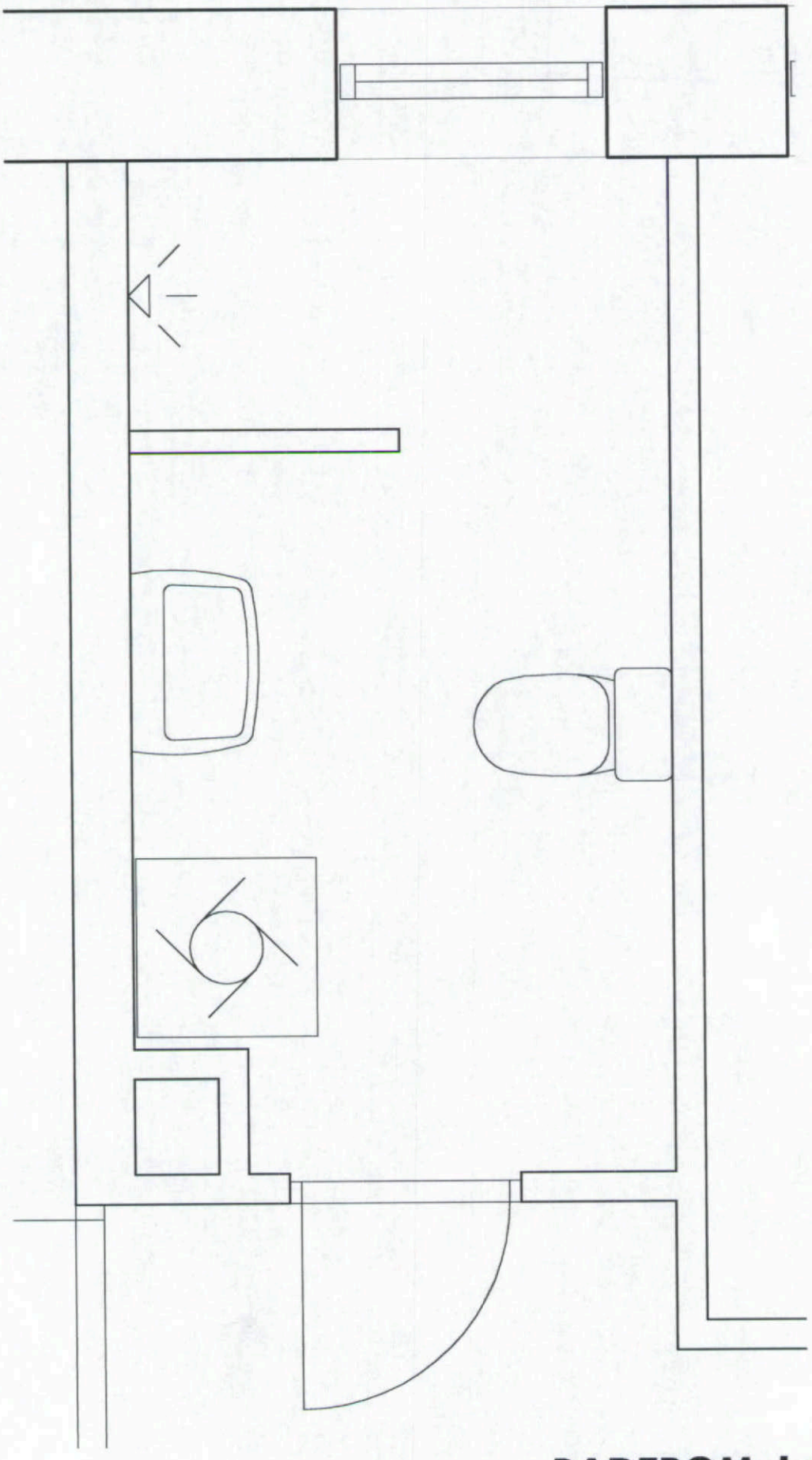
PLAN 3. etg.

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:100 D 14.01.02



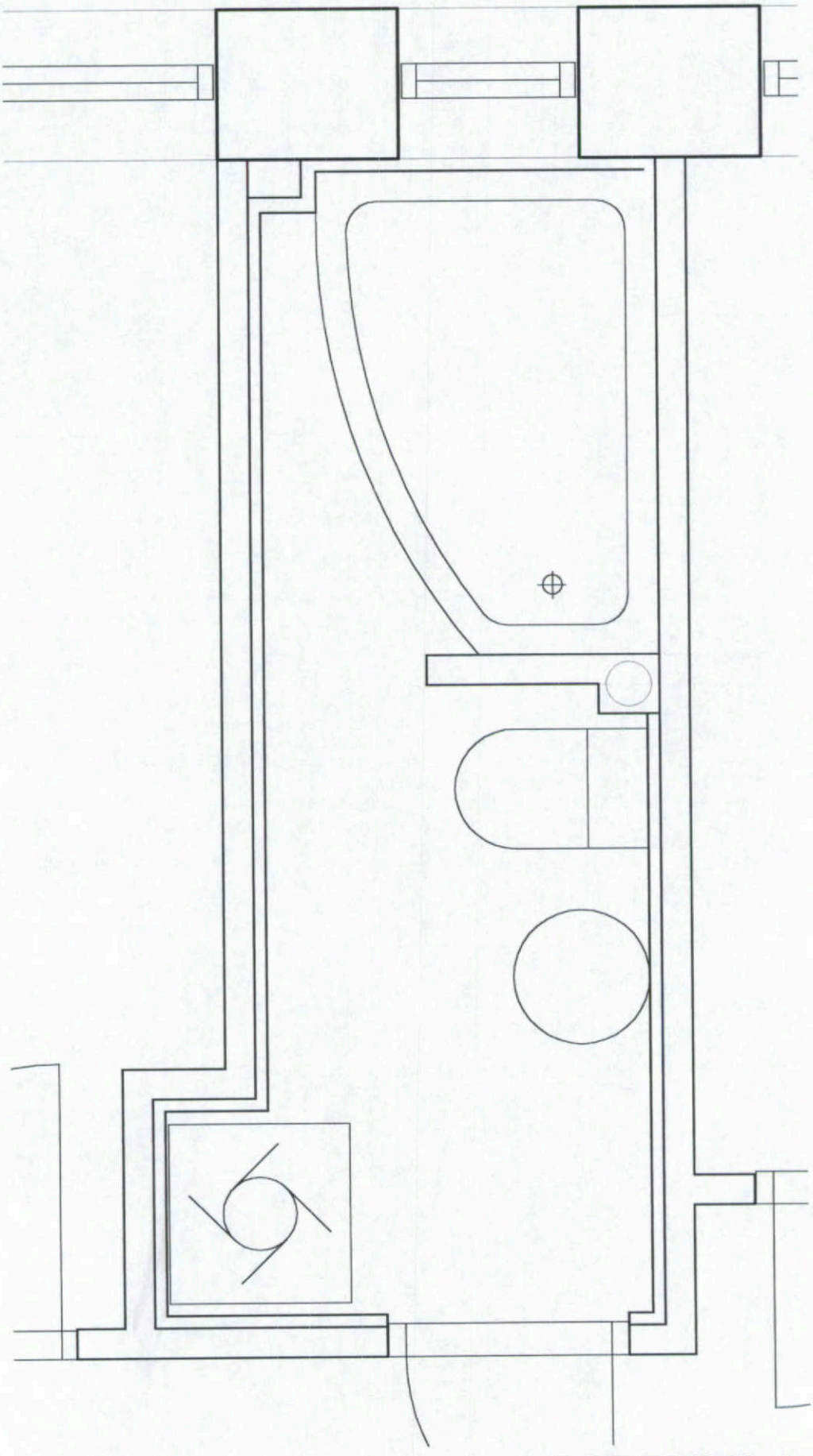
BADEROM, leiligh. 3B

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



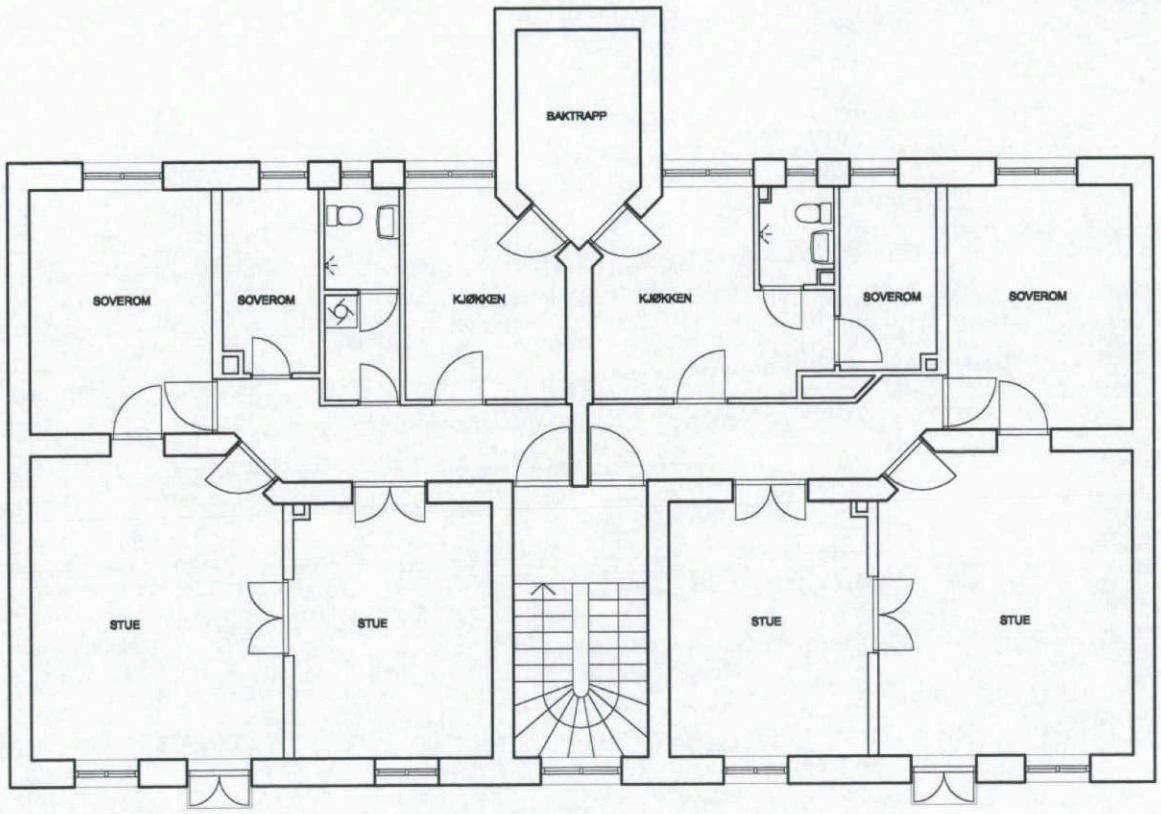
BADEROM, leiligh. 3V

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



BADEROM, leiligh. 3H

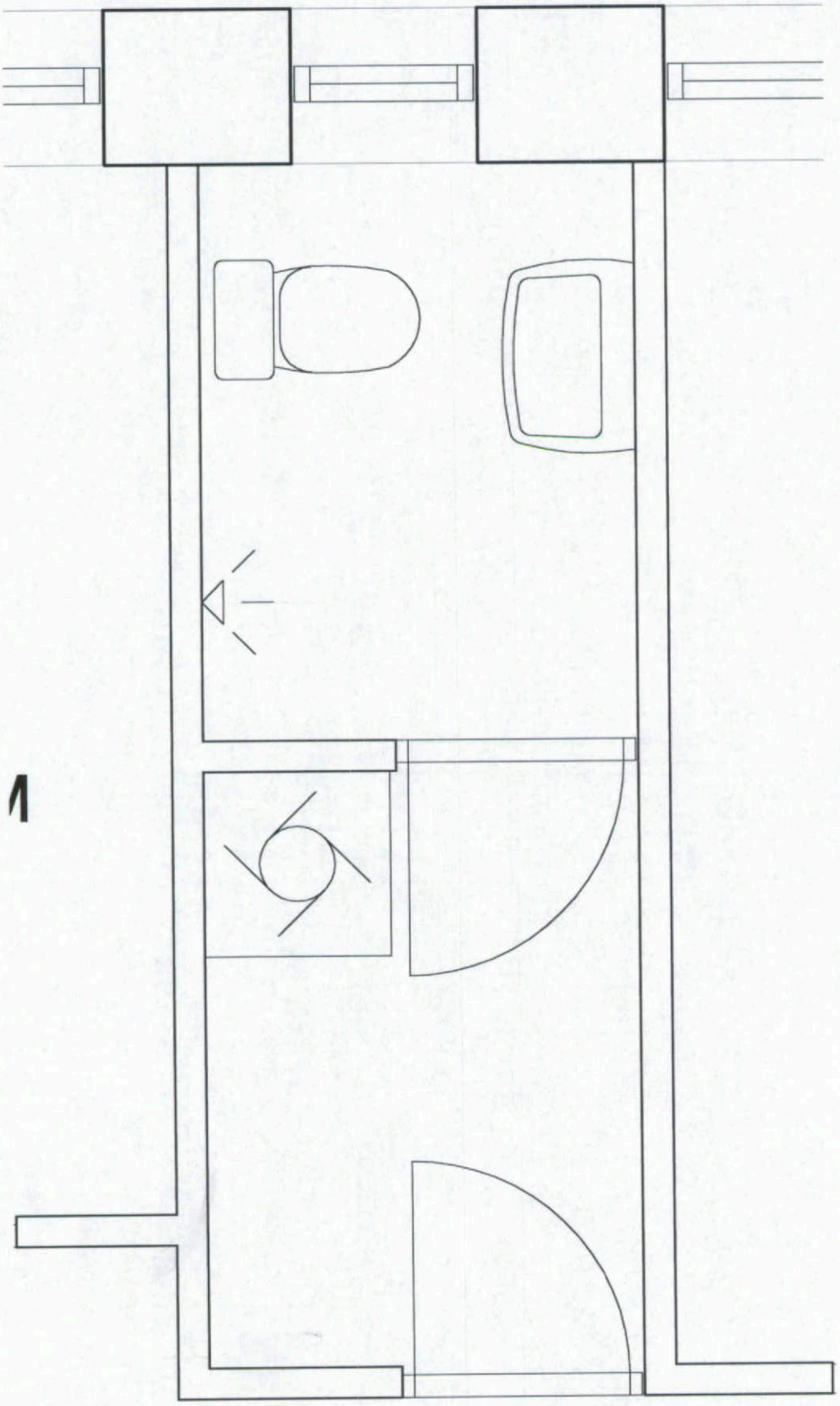
Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



4V 4H

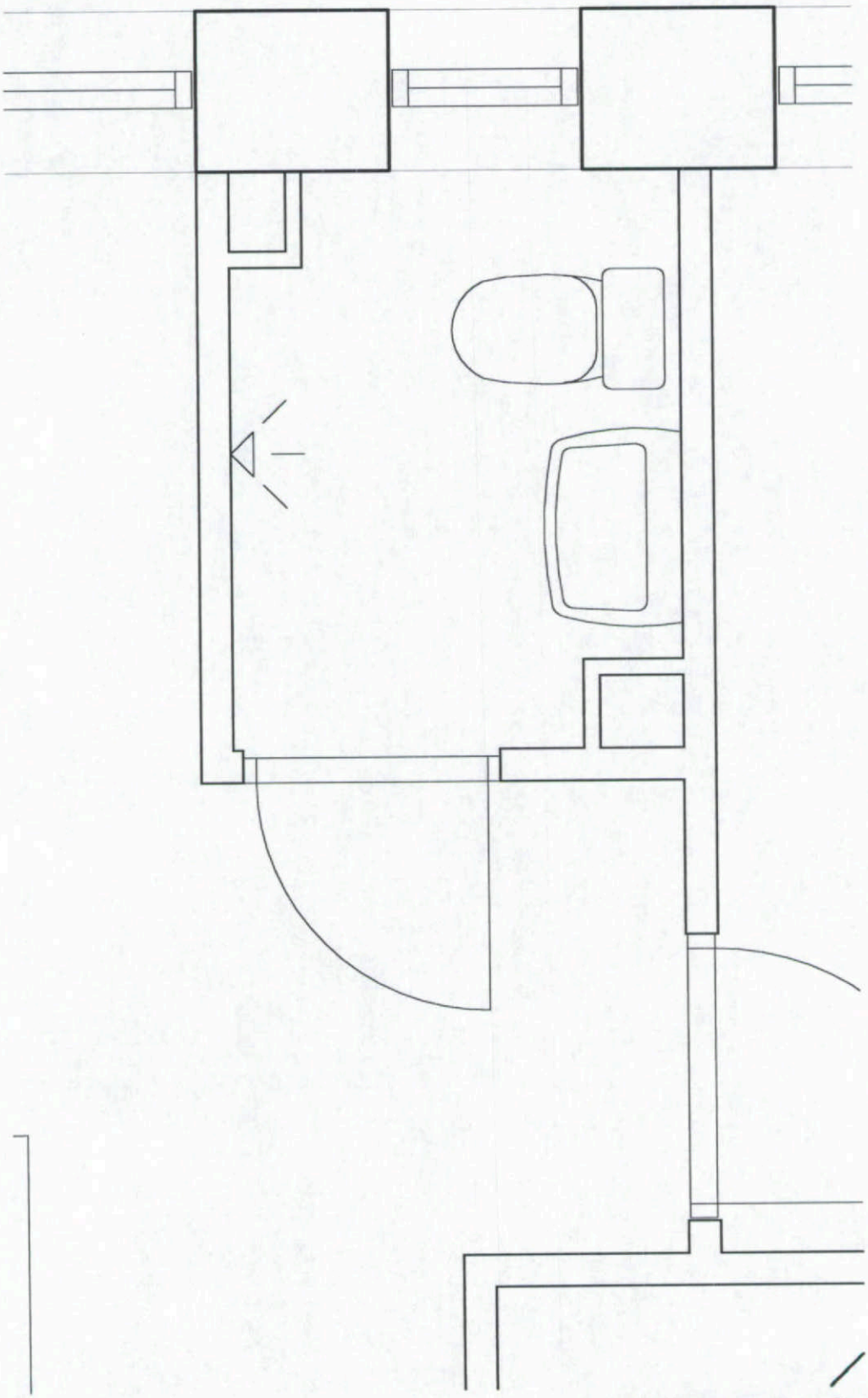
PLAN 4. etg.

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:100 D 14.01.02



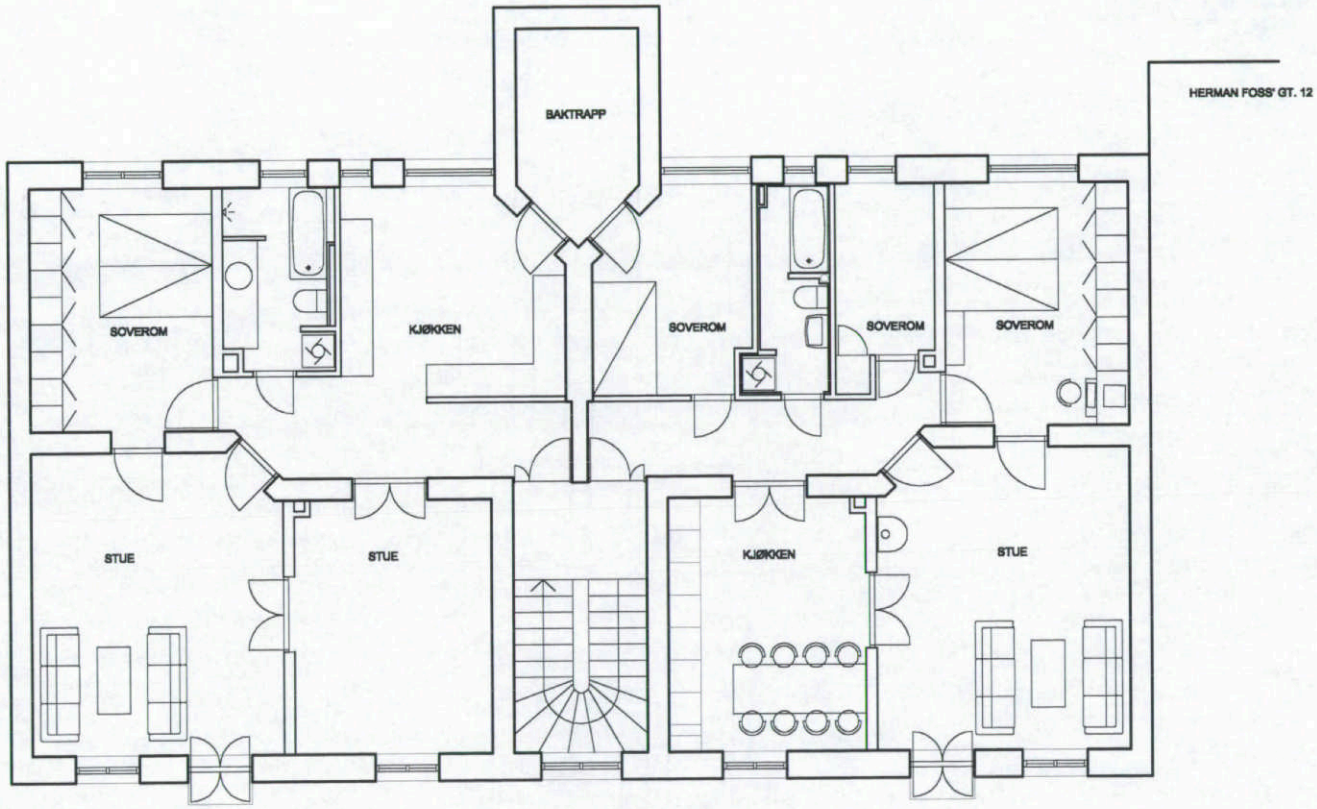
BADEROM, leiligh. 4V

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



BADEROM, leiligh. 4H

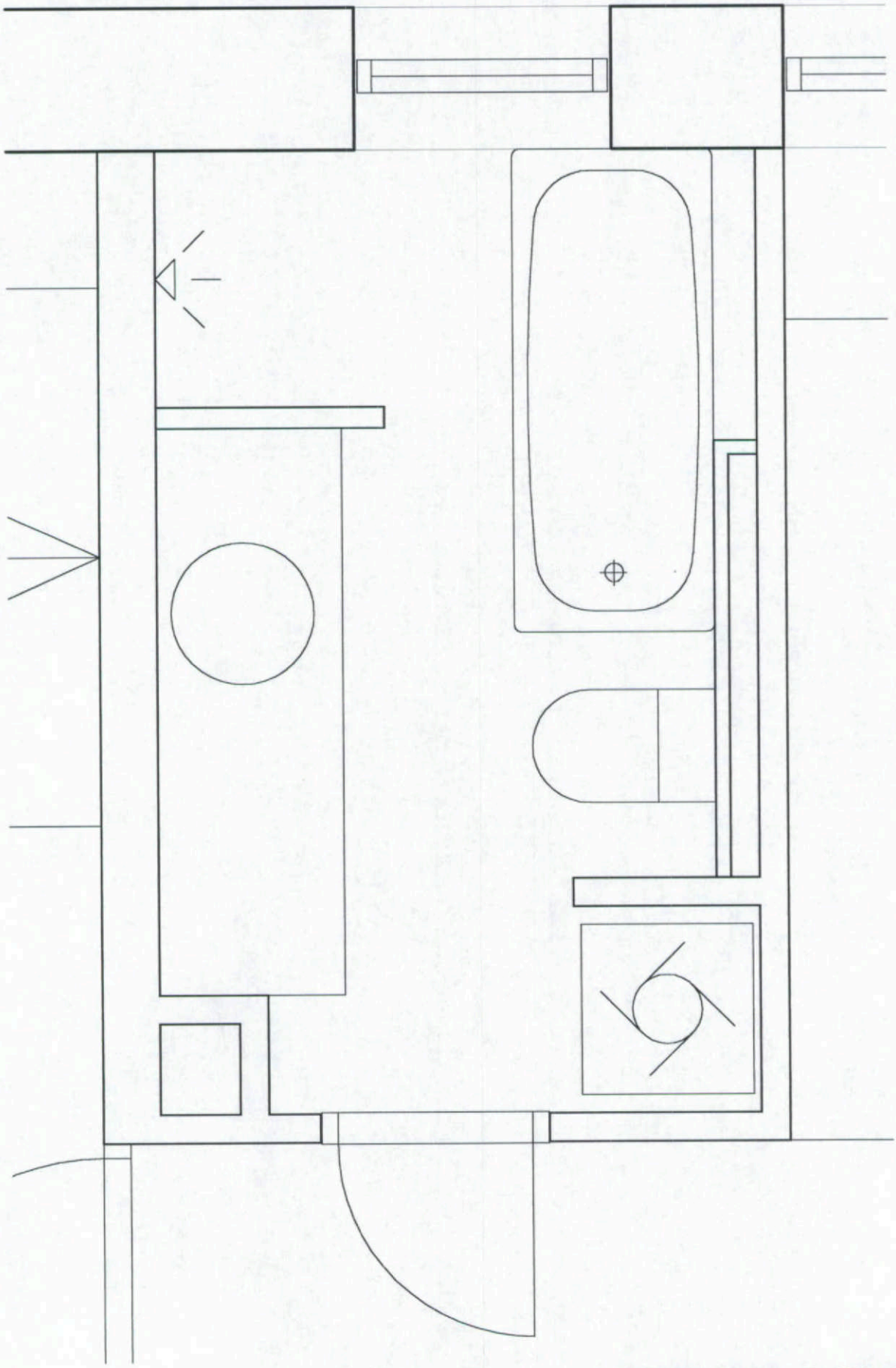
Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



5V 5H

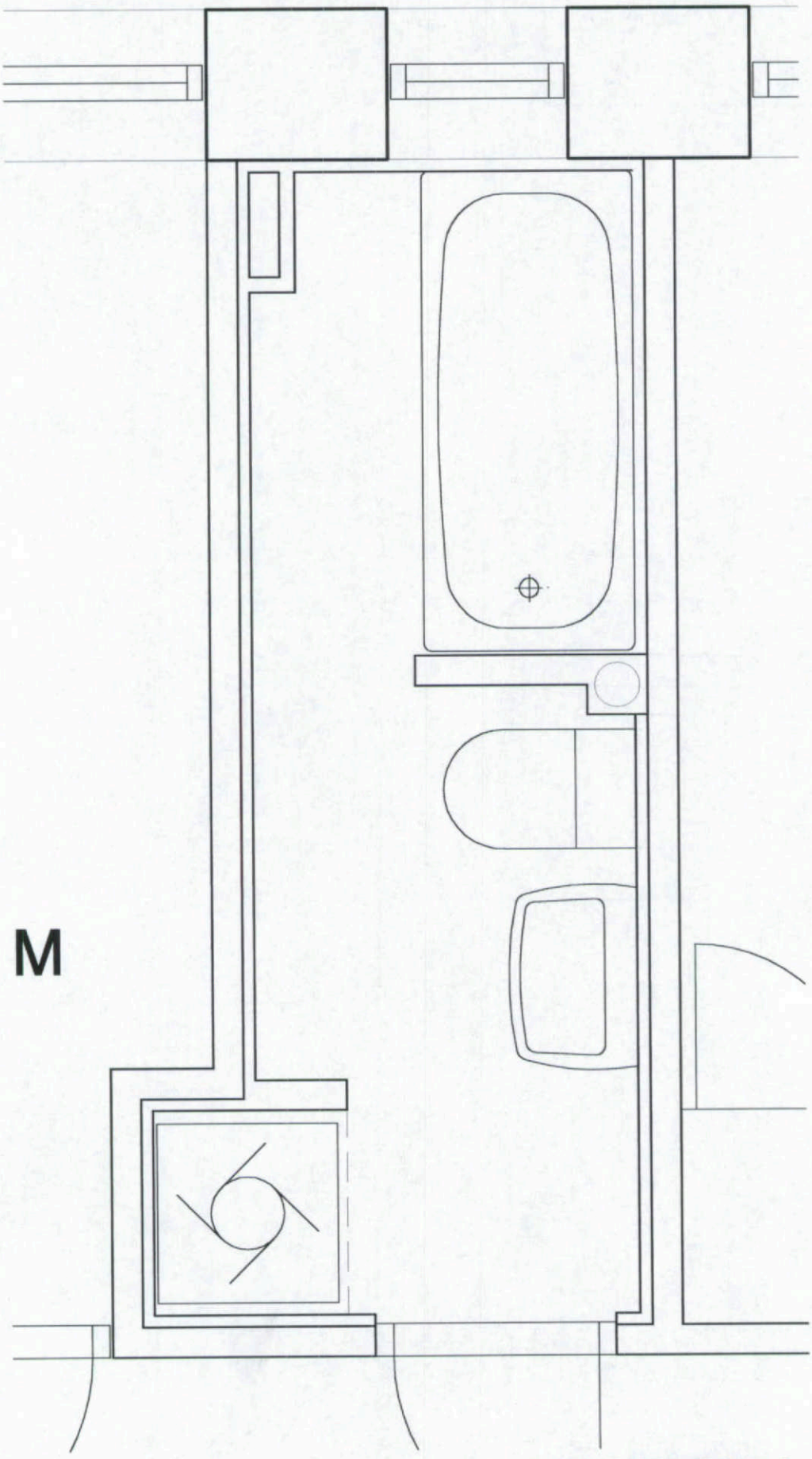
PLAN 5. etg.

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:100 D 14.01.02



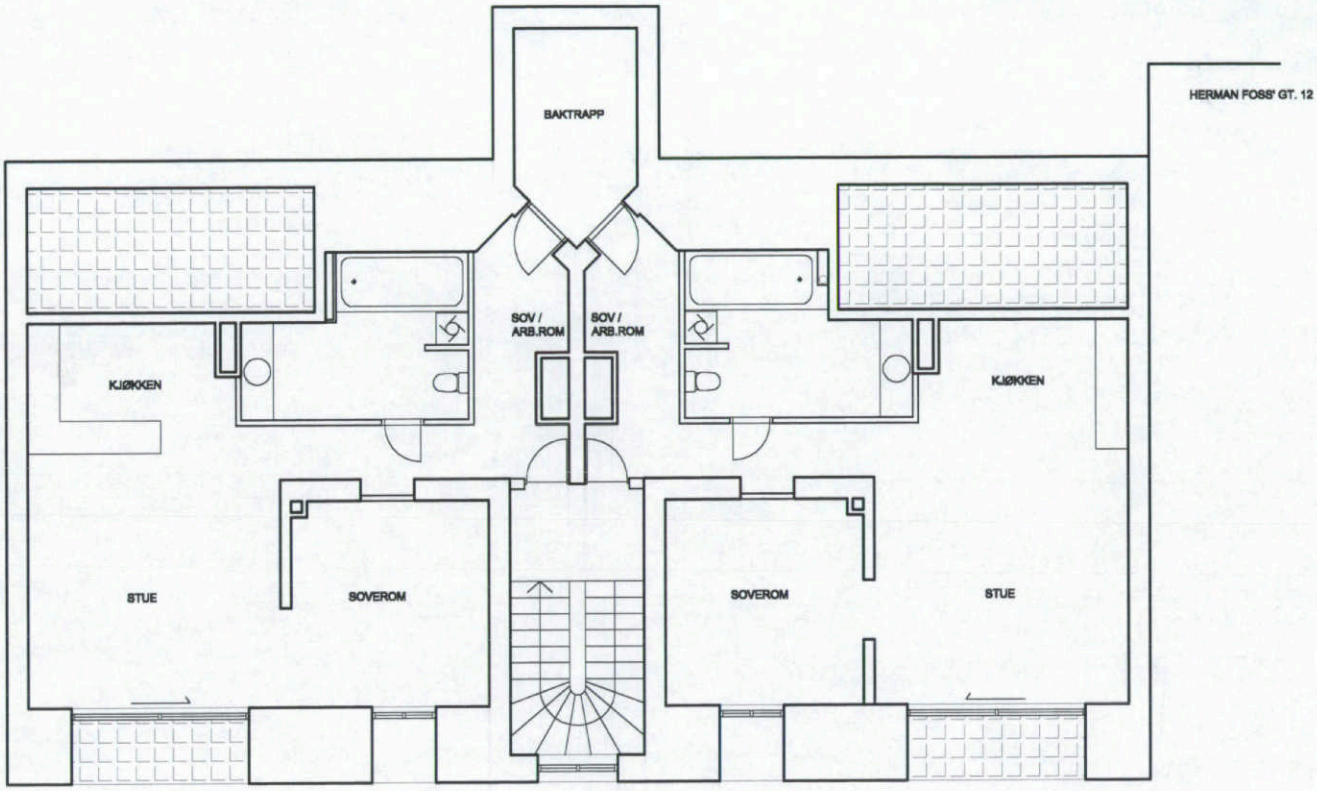
BADEROM, leiligh. 5V

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



BADEROM, leiligh. 5H

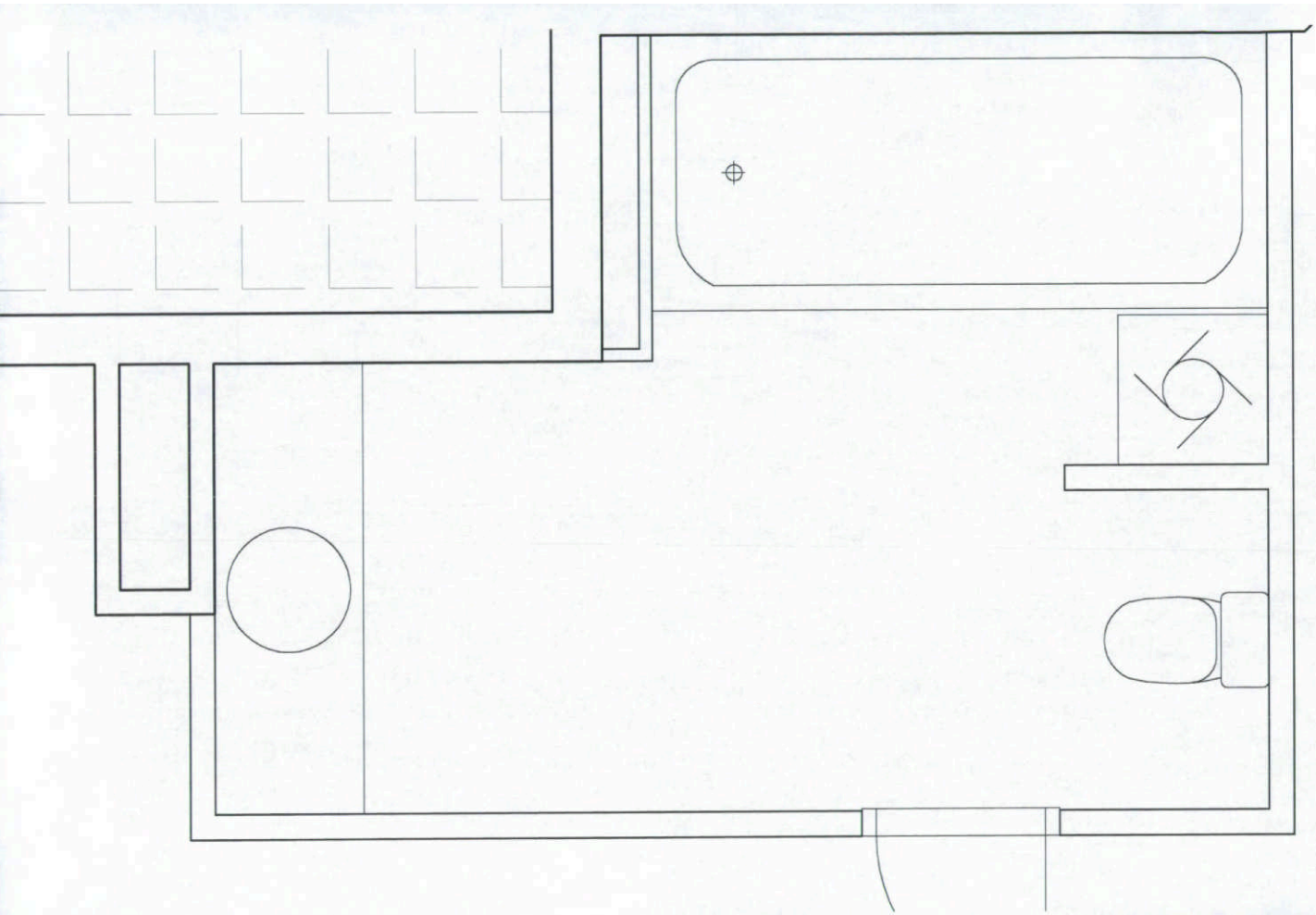
Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



6V 6H

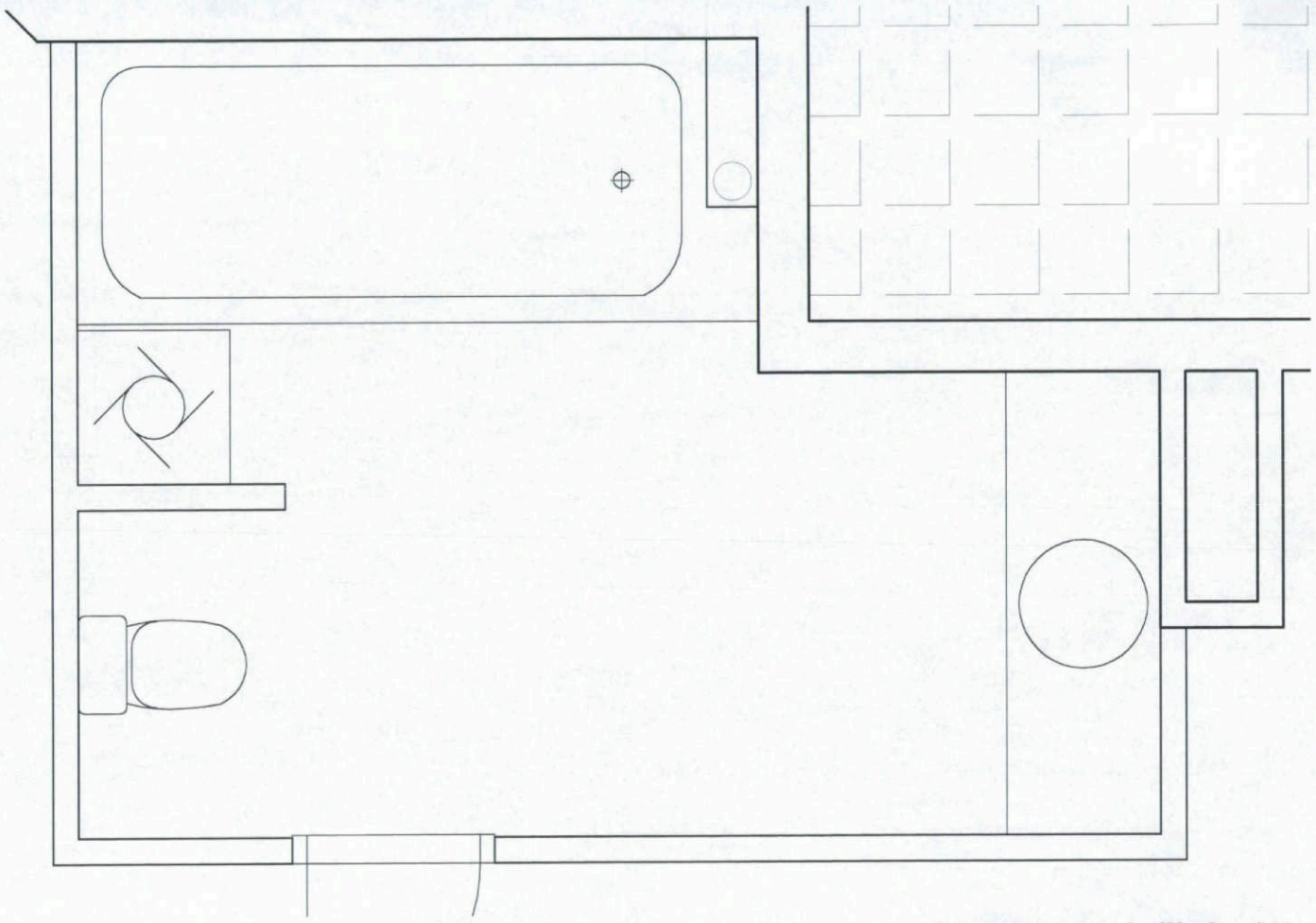
PLAN 6. etg.

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:100 D 14.01.02



BADEROM, leiligh. 6V

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02



BADEROM, leiligh. 6H

Herman Foss' gt. 10, 0171 Oslo, M 1:20 D 14.01.02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

AS Varmeanlegg
Sofienberggt. 55
0502 OSLO

Dato: 02 AUG 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200008271-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Veronica Lyså Knutsen	Arkivkode:

Byggeplass:	HERMAN FOSS GATE 10	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Berit Stokke	Adresse:	Herman Foss gate 10, 0171 OSLO
Søker:	AS Varmeanlegg	Adresse:	Sofienberggt. 55, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e

Søknaden omfatter endring av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Rehabilitering av våtrom i leilighet.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ansvarlige foretak

Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: "Som bygget"- tegninger med unntak av innvendige tegninger, kontrollerklæringer for utførelsen, evt. samlelister over avviksrapporter med bekreftelse på utbedring av feil og evt. bekreftelser fra andre myndigheter.

Byggeplassmappe

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Veronica Lysså Knutsen
Saksbehandler

Kopi til: VAV v/ Arkivet
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

200105663 9

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

Dato: 13 JUL 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200105663-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Truls M. Jansen	Arkivkode: 531

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

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter endring av bygningstekniske installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, ledningskart mottatt Plan- og bygningsetaten 08.06.2001, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Rehabilitering av bad.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent forenklet avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

200105663 9

Ansvarlige foretak

Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner evt. ansvarlig utførende skriftlig anmode om ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon som må være med: "Som bygget"- tegninger med unntak av innvendige tegninger, kontrollerklæringer for utførelsen, evt. samlelister over avviksrapporter med bekreftelse på utbedring av feil og evt. bekreftelser fra andre myndigheter.

Byggeplassmappe

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedlegg:

Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Truls M. Jansen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200105663 9

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

15 AUG. 2001
Dato:

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 0003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam AS v/Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 28 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300109-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Olav Balterud	Arkivkode: 521

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

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av 5 stk balkonger mot bakgård.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a, b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 4, 5 og 6, kontrollplan for prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene

for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av fem stk balkonger mot bakgård, 1,5 m x 4,5 m.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av S-2255 med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet 28.07.77 med endringer S-2937 av 01.10.87 og er avsatt til byggeområde for bolig.

Estetiske krav:
Balkongene synes å være gitt en god utforming, både i seg selv og også i forhold til omgivelsene. Prosjekteringen anses dermed å ha ivaretatt kravene satt i plan- bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Ansvar og kontroll:
Foretaket Balkongteam AS er tildelt ansvarsrett i henhold til søknad om ansvarsrett og lokal foretaksgodkjenning. Øvrige fagområder belegges med nødvendig ansvarsrett i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Undervisningsbygg Oslo KF opplyser i brev av 03.01.03 at de ikke har noen innvendinger mot tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:
Bygningen utgjør en del av den homogene murgårdsbebyggelsen som søkes bevart gjennom Kgl res av 31.08.2001. Søknaden er forelagt Byantikvaren i samrådsmøte den 26.02.03.

"Byantikvaren kan anbefale balkonger inntil 1,4 m dype. Balkongene bør reduseres i bredden. Balkonger på den sør-vestre delen av fasaden bør kun omfatte kjøkkendelen mens balkongrekken på den nord-østre delen bør reduseres til ca 3,5 m."

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Balkongene er redusert til en dybde på 1,5 m. Når det gjelder bredden ser vi at denne med fordel kunne vært redusert noe. Vi kan imidlertid ikke se at balkongene slik de er vist, griper inn i fasadekomposisjonen i en slik grad at vi finner hjemmel for å kunne avslå tiltaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Etter plan- og bygningsloven §§ 74.2 og 92, siste ledd skal *"Tiltak etter denne lov ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser."* Videre skal *"Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart".*

Det knytter seg bevaringsmessige interesser til gården i det den utgjør en del av den homogene murgårdsbebyggelsen i Oslo.

Tiltaket må derfor vurderes i forhold til tiltakshavers rettigheter til å bygge på egen eiendom opp mot de offentlige interessene som knytter seg til byggverket. Plan- og bygningsloven legger opp til at kommunen skal gjøre en konkret vurdering i den enkelte sak.

Balkonger vil bidra til å øke bokvaliteten på leilighetene til glede for beboerne. For stor utkraging vil imidlertid kunne skygge for underliggende leiligheter. Likeledes vil brede balkonger lett bli dominerende og forstyrre fasadekomposisjonen.

Etter å ha veid tiltaket opp mot nevnte punkter er vår konklusjon at balkongene synes å ta rimelige hensyn til bygget og de bevaringsmessige interessene som knytter seg til dette. Balkongene synes ellers å være av høy kvalitet og søknaden godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt/ dokumentasjon innsendt:

1. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
2. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
4. Forenklet avfallsplan

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

for Per Arne Horne
Avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Vedlegg:
Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam AS v/Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 23 MAY 2003

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200300109-9 Saksbeh: Hans Olav Balterud Arkivkode: 521
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.04.03 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 28.03.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele arbeidet.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av fem stk balkonger mot bakgård, 1,5 m x 4,5 m.

Spesielle forhold:
Søknaden med skisser beskriver at man ønsker å fjerne hele teglbrystningen til vinduene og trekke disse helt ned balkongen. Plan- og bygningsetaten anser dette for å være en mindre fasadeendring som nå delvis blir skjult av de nye balkongene og har ingen innvendinger mot tiltaket.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

for Per Arne Horne
Avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplan
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balkongteam AS v/Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

KOPI

Dato: 04 OKT. 2004

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

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

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS' GATE 10

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

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

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

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

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

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

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

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

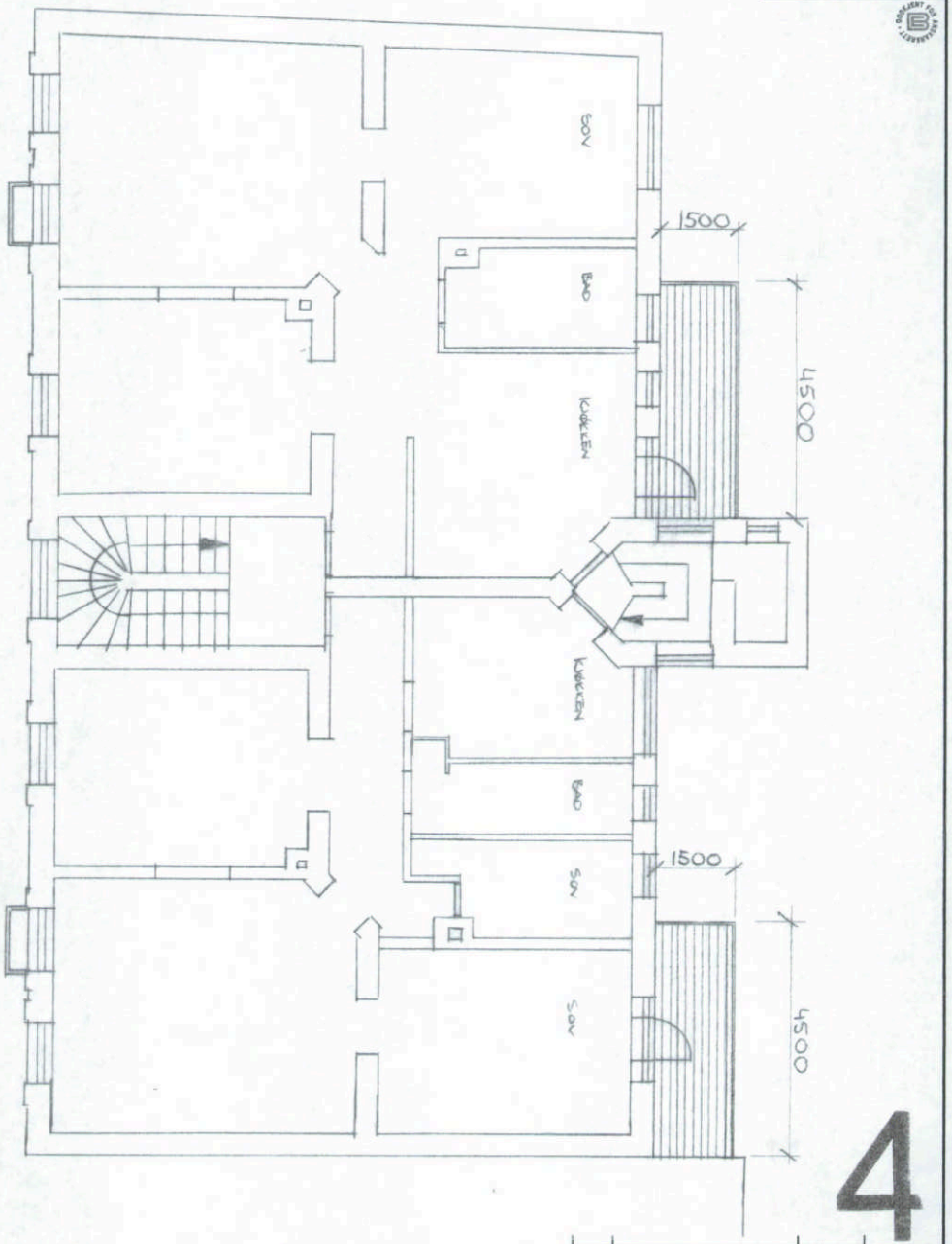
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dokumentnr B65-05-98 Utgave 1

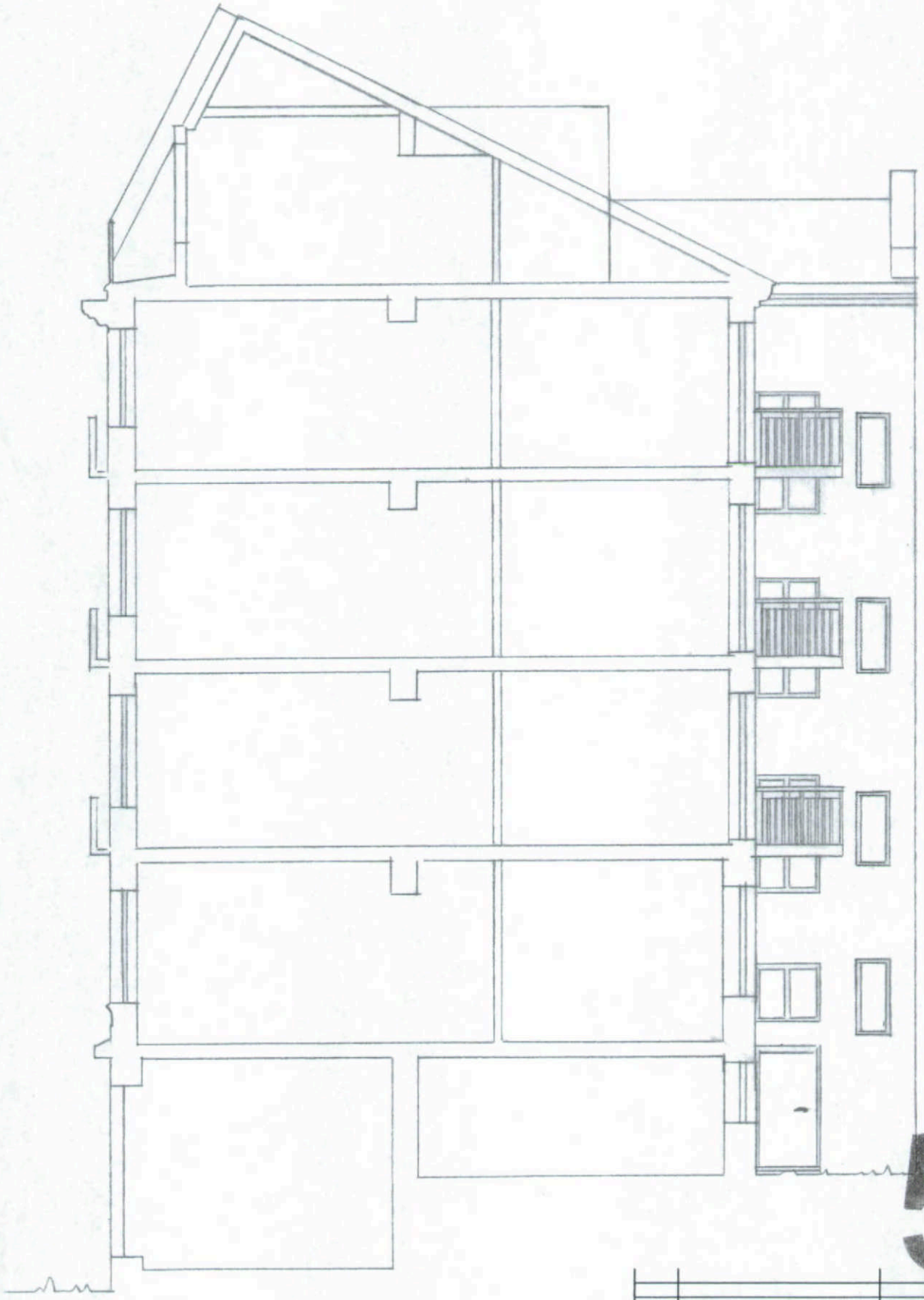


4

A	Balkongstorlek	10.03.2003	F.G
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.
Projekt Herman fossgt 10, Oslo Plan		Målstorlek	1:100
		Dato	17.12.02
		Tegnet av	FG
		Kontrollert av	O.R
balkongteam Trondheimsveien 426, 0953 Oslo Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74		Tegnings Nr: 212-1A	

4

Dokumentnr B65-05-98 Utgave 1



5

A	Balkongstorlek	10.03.2003	F.G
Rev.	Revisionen gjelder	Dato	Sign
Projekt Herman fossgt 10, Oslo Snitt		Målstorlek	1:100
		Dato	17.12.02
		Tegnet av	FG
		Kontrollert av	O.R
balkongteam Trondheimsveien 426, 0953 Oslo Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74		Tegnings Nr: 212-2A	

Dokumentnr B65-05-96 Utgave 1



6

A	1 st balkong utgår	10.05.2003	F.G.
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign
Prosjekt Hermann fossgt 10, Oslo Ny fasad		Målestokk	1:100
		Dato	17.12.02
		Tegnet av	FG
		Kontrollert av	O.R
balkongteam Trondheimsveien 426, 0953 Oslo Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74		Tegnings Nr:	
		212-3A	

6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 22.05.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201209523-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Herman Hammer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS´ GATE 10A	Eiendom:	219/113
Tiltakshaver:	Sameiet Herman Foss' gate 10 v/Eirik Talleraas	Adresse:	Herman Foss' gate 10 A, 0171 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST
- HERMAN FOSS´ GATE 10 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.05.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201209523			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1	212-6B	01.07.2012	1/21
Plan 2	212-8B	01.07.2012	1/22
Snitt	212-2B	01.07.2012	1/23
Fasade	212-4B	01.07.2012	1/24

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

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

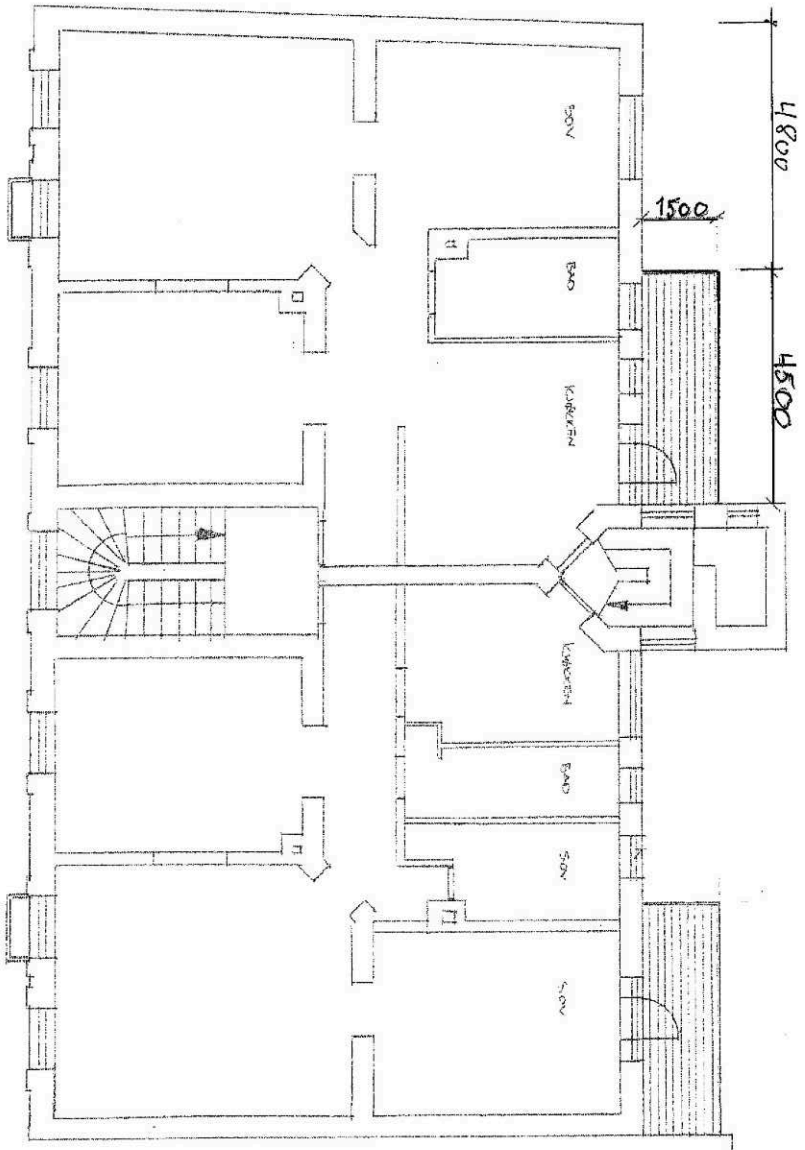
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2013 av:

Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Herman Foss' gate 10 v/Eirik Talleraas, Herman Foss' gate 10 A, 0171 OSLO, eirik.talleraas@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Dokumentnr 863-05-96 Utgave 1



B	NY SITUASJON	17.12.02
A	Balkongstørrelse	10.03.2003 FG
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato Sign

Prosjekt: Herman Fossgt 10, Oslo
Plan 2
NY SITUASJON

balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

Målestokk 1:100
Dato 17.12.02
Tegnet av FG
Kontrollert av O.R

Tegnings Nr:
212-03

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PROJEKT PLANUNG AS
Kristian Augusts gate 3
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.08.2024
	202118952 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	HERMAN FOSS' GATE 10A	Eiendom:	219/113/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Herman Fossgt 10	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Herman Foss' gate 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for reetablering av åtte balkonger, mottatt 14.08.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Borettslaget Herman Fossgt 10, c/o Sebra Forvaltning AS, 0661 OSLO



Fasade mot syd-øst

Tiltak: Tilbakeføring balkonger	Adresse: Herman Foss gate 10	Gnr/Bnr/Snr: 219 / 113	Kartblad nr: 0301
Matrikkelnr: BRL Herman Foss gate 10	Tegning: Fasade ny		TEK-17
	Målestokk: 1:100	Tegningsnr: Østlandske balkong og fasade entreprenør AS	Tegnet: Reny Eigildatter
Prosjekterende: Østlandske balkong og fasade-entreprenører AS	Tegningsnr: 15		Dato: 26.06.2021

V Dgs.nr. 8381/1954 30/9 Kfrl

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .....10.....
.....Herman Foss gate.. ~~gate—vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 28/9 19.57

.....F. Arji Thorshaug.....
Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

ORIGINAL

Doknr: 29177 Tinglyst: 26.05.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

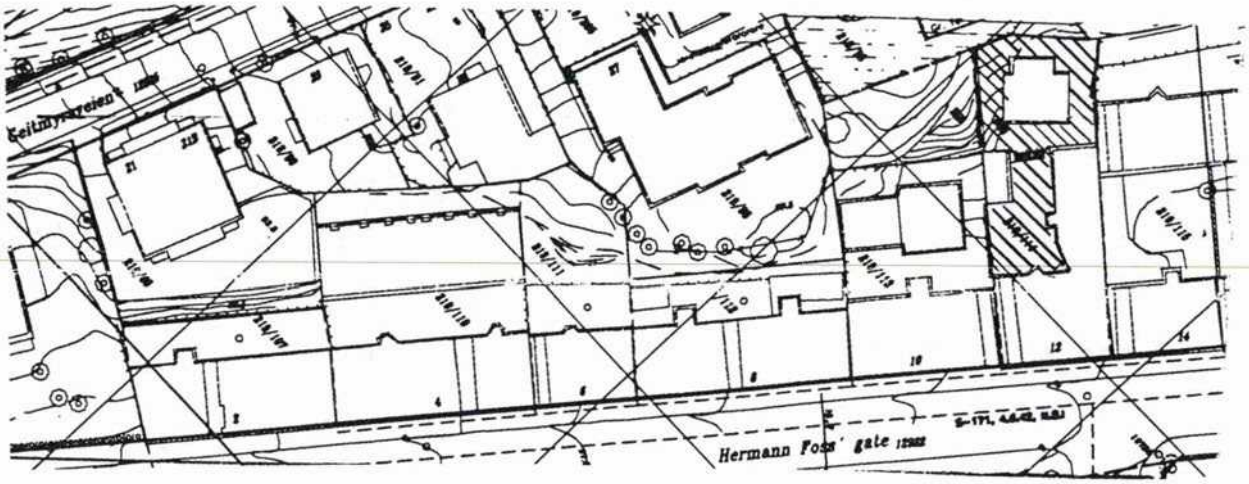
E R K L Æ R I N G

OM BRUK AV GÅRDSROM
(for tinglysing)

TINGLYST
26 MAI 1998
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 29177

Undertegnede eier av HERMAN FOSSGT. 12
gnr/bnr 219/114 i kvartal ---, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 219/114 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 219/113, 112, 111, 110 og 107 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 219/114 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (*jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 219/114 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 219/114, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 219/114 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 219/114 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 219/114, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

s.2

1.
2.
(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 1 og 2
ILAI EDVARD THORKILDSEN
(VERGE FOR JON THORKILDSEN)
~~JON ROLF TRONDSEN/HANS PETTER KROHNSTAD~~
(Navn gjentatt med store bokstaver)
1. fnr.: [redacted] (11 siffer)
2. -u-

Harald Weedom
(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 3
HARALD WILLIAM WEEDON
(Navn gjentatt med store bokstaver)
fnr.: [redacted] (11 siffer)

Brynjulv Standal
(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 4
BRYNJULV STANDAL
(Navn [redacted] bokstaver)
fnr.: [redacted] (11 siffer)

1.
2.
(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 5
CHRYSTAL ROSE ARMSTRONG/FRED MANSKOW NYMOEN
(Navn [redacted] bokstaver)
1. fnr.: [redacted] (11 siffer)
2. -u-

Tor Ofstad
(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 6
TOVE OFSTAD
(Navn [redacted] store bokstaver)
fnr.: [redacted] (11 siffer)

Aina Huus
(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 7
AINA HUUS
(Navn gjentatt med store bokstaver)
fnr.: [redacted] (11 siffer)

1.
2.
(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 8
ARNE FLO / JOSTEIN FLO
(Navn gjentatt med store bokstaver)
1. fnr.: [redacted] (11 siffer)
2. -u-

(Underskrift)
som eier av
..., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 9
ØYSTEIN ASCHIM
(Navn gjentatt med store bokstaver)
fnr.: [redacted] (11 siffer)

S.3

× Thor Olav Høydahl
(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 10 og 11

THOR OLAV HØYDAHL
(Navn gjentatt med store bokstaver)
× fnr.: [redacted] (11 siffer)

× Terje Flo
(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 12

TERJE FLO
(Navn [redacted] med store bokstaver)
× fnr [redacted] (11 siffer)

× Daniel Liseth
(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 13

DANIEL LISETH
(Navn [redacted] store bokstaver)
× fnr.: [redacted] (11 siffer)

× 1.
× 2. Carsten Pedersen
(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 14

HILDE MYHRE / CARSTEN PEDERSEN
(Navn [redacted] store bokstaver)
× 1. fnr.: [redacted] (11 siffer)
× 2.

× Tolv Hillestad
(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 15

TOLV HILLESTAD
(Navn [redacted] store bokstaver)
× fnr.: [redacted] (11 siffer)

× 1.
× 2. Kristin Huser / Stefanos Pitias
(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 16

KRISTIN HUSER / STEFANOS PITIAS
(Navn gjentatt med store bokstaver)
× [redacted] (11 siffer)

× Elizabeth Vdnæs
(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. 219/114
seksj. nr. : 17

ELIZABETH VDNÆS
× ~~EINAR ANDREAS VDNÆS~~
(Navn [redacted] bokstaver)
fnr.: [redacted] (11 siffer)

(Underskrift)
som eier av
....., gnr./bnr. .../...
seksj. nr. :

(Navn gjentatt med store bokstaver)
fnr.: .....(11 siffer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 17720
2 8 MAR 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 17720 Tinglyst: 28.03.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

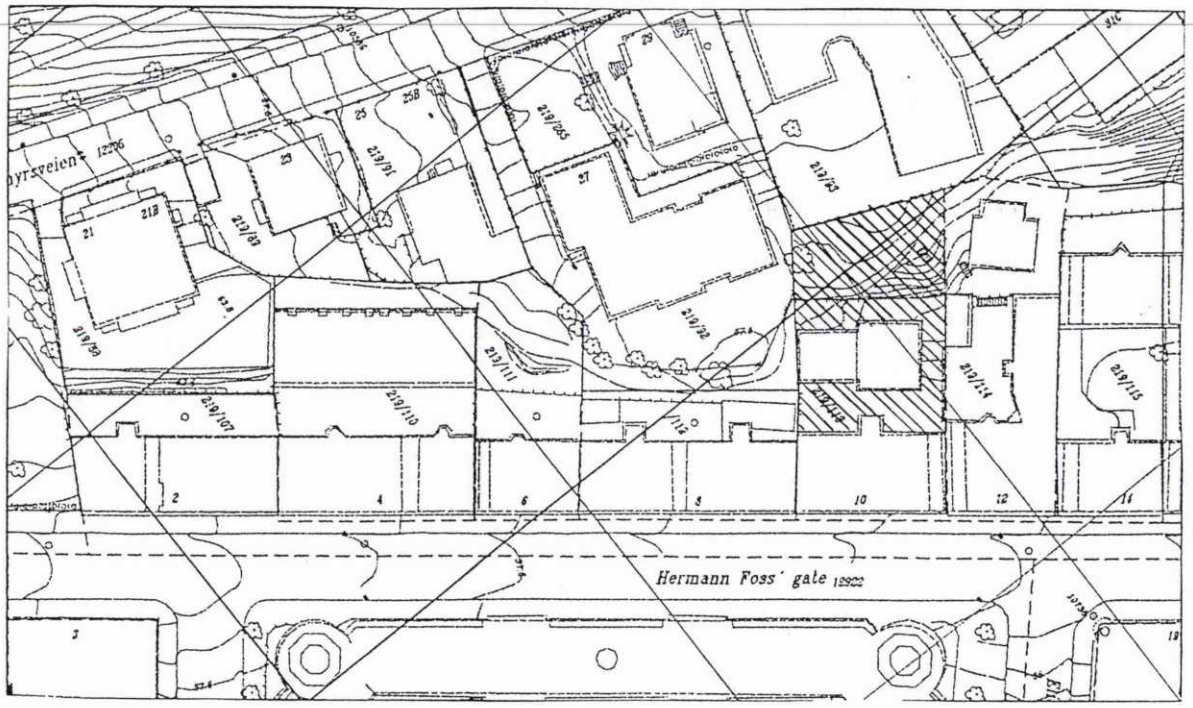
OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Oslo, den 23/3-2000

Undertegnede eiere av **Hermann Foss gate 10** gnr/bnr 219/113, erklærer følgende:

1 For eiendommen gnr/bnr 219/113 og for de av de følgende eiendommer 219/107, 219/110, 219/111, 219/112 og 219/114 som har tinglyst gårdsromserklæring og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 219/113 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygd areal på gnr/bnr 219/113, skravert på inntegnede kartutsnitt, tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 219/113, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 219/113 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eiere av gnr/bnr 219/113 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av

grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eierene seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eiere av gnr/bnr 219/113 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for elder eiendommer og kommunens krav til minstestandard ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 219/113, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 6/10 2000

.....
For styret i Borettslaget Hermann Foss gate10, orgnr.980368246
Styreformann Bård Huseby

.....
For styret i Borettslaget Hermann Foss gate10, orgnr.980368246

Styremedlem: TOVE GARTLAND
(Navn med blokkbokstaver)

(Gårdsromserklæring090699)

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
Oslo kommune
Bolig- og eiendomsetaten
Oslo, den
23/3-2000

enova

Energiattest



Adresse **Herman Foss' gate 10A, 0171 OSLO**	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250121**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80539290**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 574 kWh**

Herman Foss' gate 10A, 0171 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Herman Foss' gate 10A

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 287 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	2 min 0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.3 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	4 min
Joker Diriksgate	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	6 min

SPORT

Ila skole	2 min
Evald Ryghs plass	2 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SATS Ila	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

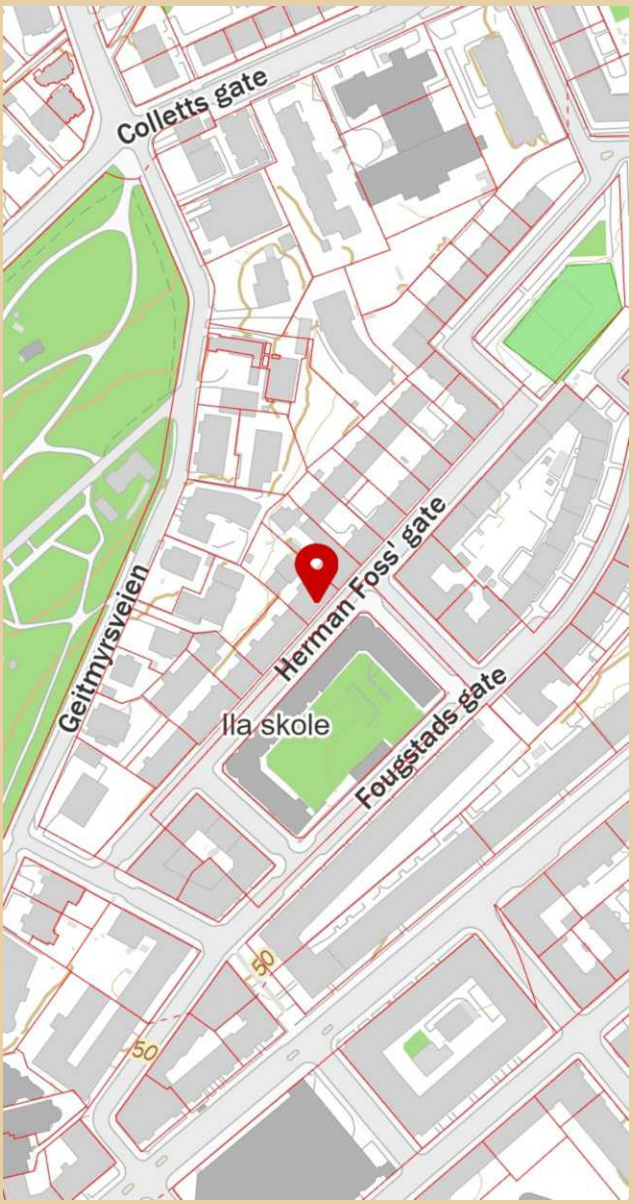
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Herman Foss' gate 10 A, 0171 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 113, andelsnr. 4 i Borettslaget Herman Fossgt 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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