PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HERMAN FOSS' GATE 29A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Herman Foss' gate 29A , 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 59, snr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26220 **Eiendomsverdi ref nr:** MZ4548

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1928

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har tregulv i oppholdsrom.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,79 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Baderommet opplyses totaloppusset i 2015 av Totalbygg Oslo AS iht. forrige annonse og salgsoppgave. Det ble i 2015 sendt inn søknad og utstedt ferdigattest for rehabilitering av våtrom. I byggesaken med saksnummer 201503854, er det iht. ferdigattest utført «Totalrehabilitering av baderom med utskiftning av sluk i brannskille». Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette greps frie fronter, lys benkeplate i marmor med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert oppvaskmaskin fra Miele og veggmontert avtrekksvifte med kullfilter fra Thermex. Opplegg for både komfyr og kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Varmtvannstank OSO RBS 120 (117L) produsert i 2014 er plassert i høyskap på badet.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Overspenningsvern og 8 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

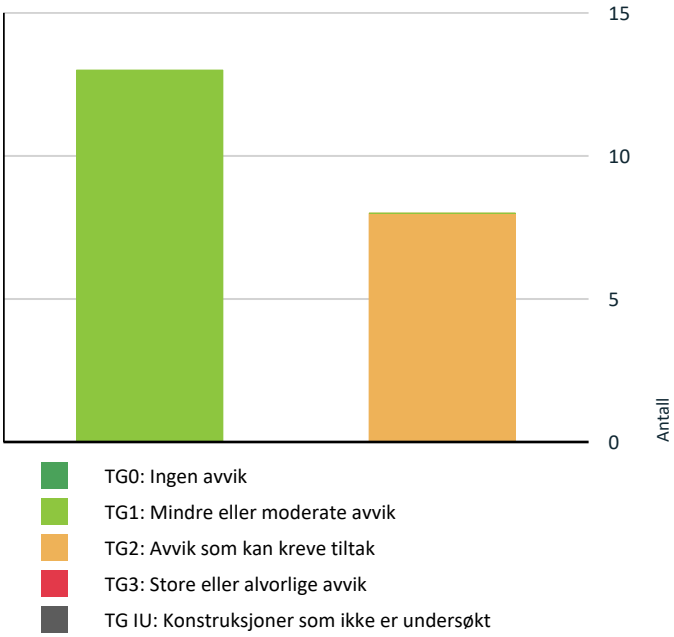
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1928

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2+1 lags isolerglass, produsert i 1987.
Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har oppnådd høy alder og viser tegn til normal slitasje som slark i vridere, harde tettepakninger og redusert funksjon samt utvendig slitasje og malingsavflassing. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

Selger opplyser at sameiet skifter vinduer fortløpende etter behov. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 30dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

Malt balkongdør i tre med 2+1-lags isolerglass, produsert i 1987.
Døren er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Inngangsdøren tetter ikke hele veien rundt mot karmen.

Balkongdøren med glass har oppnådd høy alder og viser tegn til normal slitasje som slark i vridere, harde tettepakninger og redusert funksjon. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dører/vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i stål/aluminium med terrassebord på gulvet.
Veggmontert terrassemarkise med manuell sveiv.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,05 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på min 1,20 m som legges til grunn for vurderingen.
• Det er noe slitasje på gulvbord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

• Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av slitte gulvbord for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller redusert sikkerhet ved bruk av balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har tregulv i oppholdsrom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,79 m.

–

Selger opplyser at det har vært en liten lekkasje i taket på soverommet, men at dette er utbedret. Det ble foretatt fuktmåling på overflate i området uten å påvise forhøyede fuktverdier.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 6-7 mm per rom i stuen, på hovedsoverom og kjøkken.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp med støpejernsovn i stuen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører til soverom.
Slett dør til badet.
Lutet to-fløyd dør mellom stue og soverom.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innebygde skap i entré.
Garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Baderommet opplyses totaloppusset i 2015 av Totalbygg Oslo AS iht. forrige annonse og salgsoppgave. Det ble i 2015 sendt inn søknad og utstedt ferdigattest for rehabilitering av våtrom. I byggesaken med saksnummer 201503854, er det iht. ferdigattest utført «Totalrehabilitering av baderom med utskiftning av sluk i brannskille». Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 30x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er riss i én flis mot gulvet i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss i flis bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid.
Utbedring bør utføres av fagperson for å sikre at membran og underliggende konstruksjon ikke skades.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå 60x60cm fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne i plast med vannlås er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Membran/tettesjikt er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen dokumentasjon på selve utførelsen og det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er basert i hovedsak på manglende dokumentasjon og mulighet for kontroll av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med nedfelt vask og ett-greps armatur i krom.
Innbygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin i nisje.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak
• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette greps frie fronter, lys benkeplate i marmor med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert oppvaskmaskin fra Miele og veggmontert avtrekksvifte med kullfilter fra Thermex. Opplegg for både komfyr og kjøl/frys.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

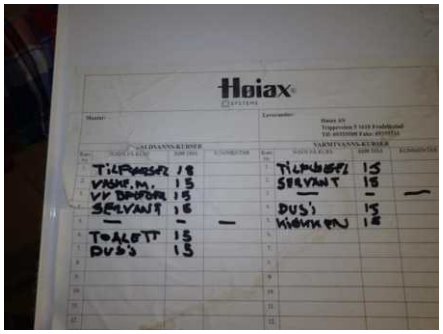
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank OSO RBS 120 (117L) produsert i 2014 er plassert i høyskap på badet.



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Beskrivelse

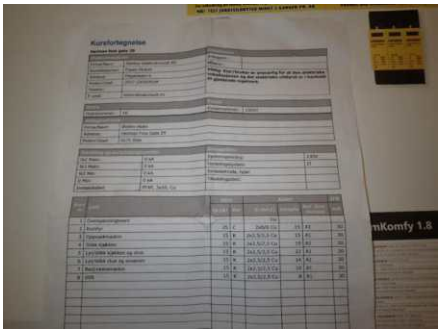
Sikringsskap plassert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Overspenningsvern og 8 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer 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

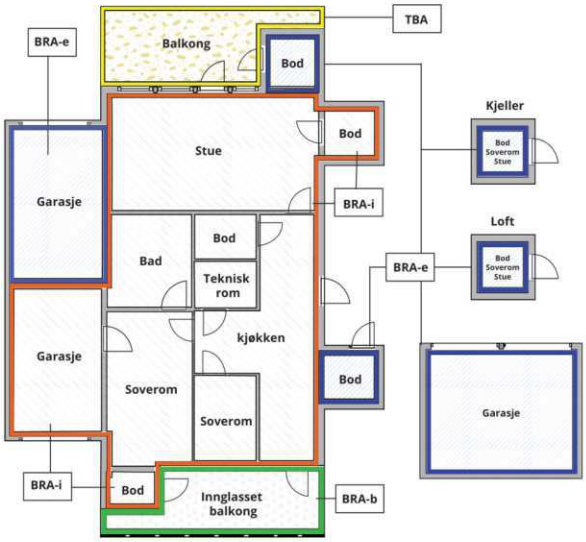
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		7		7	
4. Etasje	86			86	5
Kjellerbod		8		8	
SUM	**86**	**15**			**5**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
4. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjellerbod		Bod, bod 2	

Kommentar

Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 5,1 m2 fra hovedsoverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca 1,7 m2 og ca 6,1 m2 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 7,8 m2. Grunnet skråtak i loftsboden er det kun ca 6,5 m2 som er målbart areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Felix Schröder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	59		89	5717 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Herman Foss' gate 29A

Hjemmelshaver
Schröder Felix, Schröder Line Perez, Oslo Kommune

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ila Kv I Boligsameie	80 / 7166	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975456315

Felles formue
Kr. 20 219 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 233 751 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Ila Kv I Boligsameie i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 4. etasje. Boligen har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet rett ved parkområde på St. Hanshaugen og Ila senter. Det er kort vei til det meste av servicetilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Gangavstand til både St. Hanshaugen og Alexander Kiellands plass som er knutepunkt for buss kommunikasjon. Både barnehage og skole i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 5717 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4925,40,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1363098-1.1.			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.09.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	04.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260464
Addresse	Herman Foss' gate 29A		
Postnr.	0171	Sted	OSLO
Selgers navn	Felix Schröder		
Selgers navn	Line Perez Karlsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i en flis i dusjen

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele våtrommet ble revet og bygget på nytt av Totalbygg Oslo AS i April 2015Kran/avløp til vaskemaskinen har blitt byttet i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Renovering av våtrommet:Totalbygg Oslo ASWendelbøe Entreprenør ASSæther Elektrokonsult ASKran/avløp:Ringside Rørleggerbedrift

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele våtrommet ble revet og bygget på nytt av Totalbygg Oslo AS i April 2015

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele våtrommet ble revet og bygget på nytt av Totalbygg Oslo AS i April 2015

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Termostat til varmekabler og baderomsviftet har blitt skiftet av Elmesteren

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumente ligger i Boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da vi overtok leiligheten i 2021, har det vært påvist fukt enkelte steder i kjeller (fellesareal) og i noen boder i sameiet. Styret i sameiet satt i gang en utbedring av dette (bla. en lufttørker). Siden vi overtok, har det ikke vært noen utfordringer

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med loftutbygging gjennomført av naboen ble halvparten av loftet bruksendret. Dette påvirker per i dag ikke selve boden av leiligheten på loftet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Naboen har disse dokumentene

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sæther Elektrokonsult AS i regi av Totalbygg Oslo AS i 2015.Helt nytt elektrisk anlegg i forbindelse med en totalrenovering av leiligheten i april, 2015. Nytt sikringsskap, nye kontaktpunkter. Alt det elektriske ble slisset inn i murvegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentete ligger i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

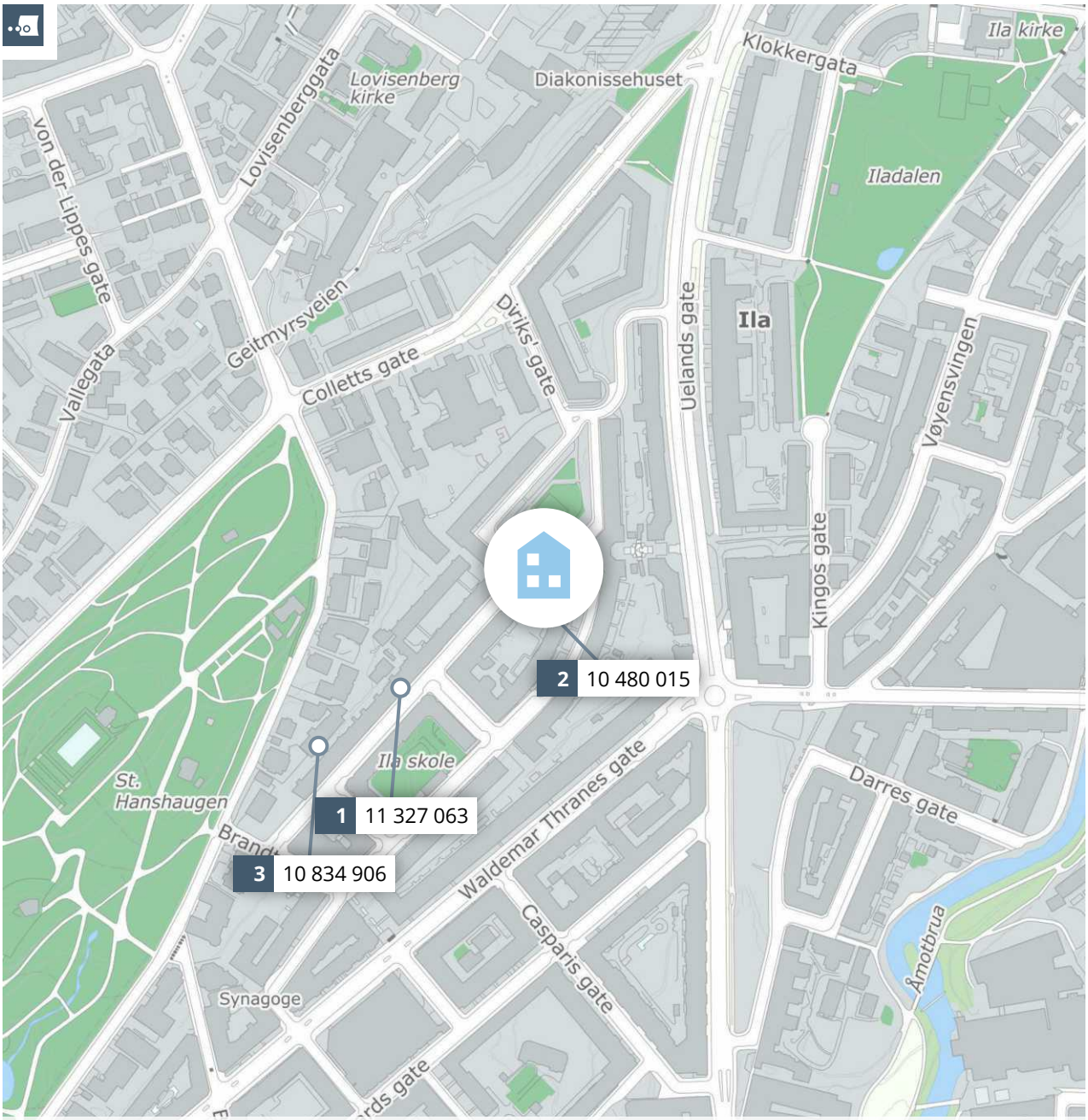
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	11.09.2026
Signert av	*Felix Schröder*
Signert av	*Line Perez Karlsen*

Initialer selger:
F S
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HERMAN FOSS' GATE 29 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 13.09.2026

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: Aksel Walmsnæss.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Herman Foss' gate 29 A, 0171 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1928

GNR 219 BNR 59 FNR 0 SNR 89 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ILA RODE 2

Verdivurdert til

10 500 000

212 259	10 712 259	124 561
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1928

Fellesutgifter	4 925
Formue	20 219
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Herman Foss' gate 10 A 94 m² 1898 2. etg 2 sov	13.06.2026	11 300 000	**11 100 000**	227 063	11 327 063	**120 501**
2 Herman Foss' gate 27 81 m² 1928 3. etg 2 sov	11.08.2026	9 700 000	**10 275 000**	205 015	10 480 015	**129 383**
3 Herman Foss' gate 4 C 87 m² 1896 2. etg 2 sov	10.10.2025	10 000 000	**10 650 000**	184 906	10 834 906	**124 539**

Boligen ligger øverst i bygget og byr på gjennomgående planløsning med to gode soverom og en sjelden kombinasjon av klassiske kvaliteter og moderne komfort. 2,79 meter takhøyde, originale tregulv, doble fløydører, store vindusflater og peis gir leiligheten særpreg og en svært god romfølelse. Fra hovedsoverommet er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 5 m².

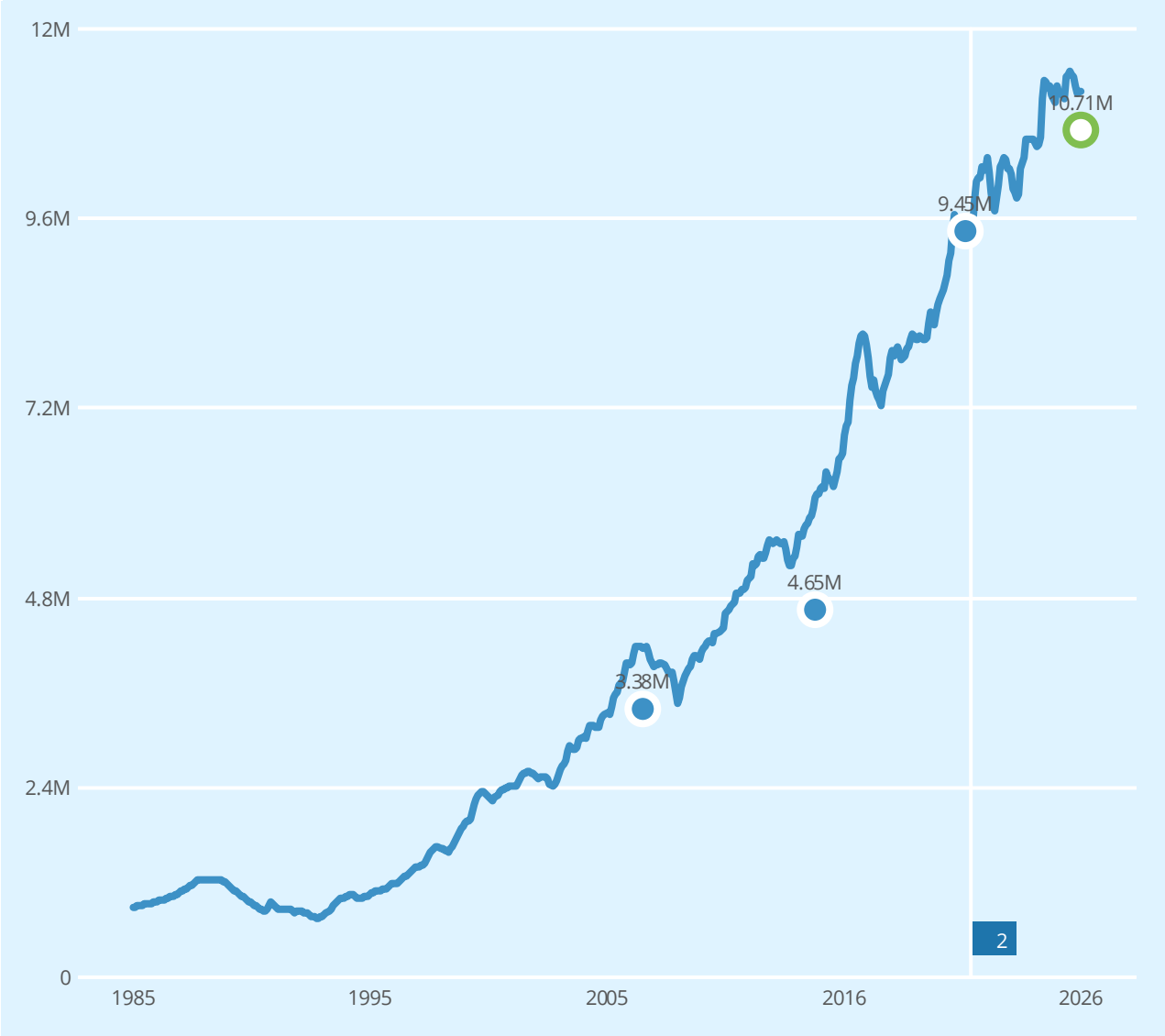
For dem som ønsker å tenke langsiktig, åpner loftet for en helt unik mulighet til å skape en bolig over to plan – skreddersydd ned til minste detalj etter egne ønsker og behov. Med potensial for over 130m² BRA vil boligen bli en sjeldenhet i området.

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

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2021	31.08.2021	07.12.2021	9 300 000	9 400 000	53 000	9 453 000	
26.12.2014	07.01.2015	17.02.2015	4 200 000	4 600 000	47 644	4 647 644	
09.06.2007	19.06.2007		3 300 000	3 350 000	34 762	3 384 762	
04.11.1985		04.11.1985	-	525 000	-	525 000	3

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

Leiligheter til salgs i ILA RODE 2 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

9.4M
9.1M
8 818 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

8.1M
7.9M
7 736 000 Salgspris i snitt
7 537 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

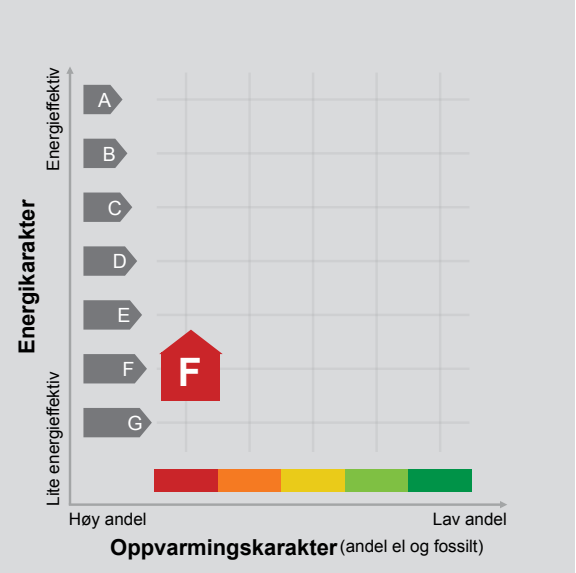
124 561 Herman Foss' gate 29 A
Totalpris 10 712 259

119 760 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

115 749 ILA RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Herman Foss' gate 29A
Postnummer	0171
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	89
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80539533
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-224441
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Herman Foss' gate 29A	80539533	H0402	89	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1923

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	38 m²
Areal tak	79 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	190 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	198,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.8.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 327 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	219,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 137 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	219,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 327 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 327 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 327 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Aksel Walmsnæss
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: aksel.walmsness@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260464 . Vår ref.: 1267-1-89 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ila Kv I Boligsameie
Organisasjonsnr:	975456315
Seksjonseier:	Karlsen, Line Perez
Medeier:	Schroeder, Felix
Leilighetsnummer:	89
Adresse:	Herman Foss' Gate 29, 0171 OSLO
Seksjonsnummer:	89
Gnr.	219
Bnr.	59

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1363098-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tomten er festet med Oslo kommune som bortfester - 70 år fra 01.11.1951. Avtalen blir forlenget med samme vilkår fra 01.11.2021 og til sameiet eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten. Gateparkering. Systemnøkler bestilles hos styret Fuktutbedring i kjelleretasje 2021/22 total koostnad ca. kr 6 mill - finansieres ved låneopptak. Det er i 2021 påbegynt rehabilitering av fasader. Finansieres ved opptak av lån. Antatt lånebeløp er ca 18 mill. Felleskost øker med 5% fra 01.03.2023

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207585807
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	1 699 101,00
Innfrielsesdato:	28.02.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207964727
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	16 990 332,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 925,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 925,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	158,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 613,-
Annen formue:	20 219,-
Gjeld:	233 751,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207585807
Restsaldo:	19 622,03
Kapitalkostnader:	214,67
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207964727
Restsaldo:	192 637,53
Kapitalkostnader:	1 301,24
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 212 259,56,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anders Haavie, e-post: ilakvartal1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Organisasjonsnummer: 975456315
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:00, ila skole personalrommet.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Rådgiver i Obos Alexander Aalvik velges.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Alexander Aalvik foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Lejla Maloku Valsgaard og Rina Mariann Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000. Det ble gjort en feil ifjor så vedtaket om å øke honoraret med 4 prosent ikke ble innført. Vi foreslår derfor at vi innkorporerer fjorårets økning i årets økning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 175.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Jarle Winge ønsker å takke for seg så vi trenger ett styremedlem til i styret. Marte Sollie stiller til valg, men ønsker å fortsette et nytt år.

Innstilling
Lejla Maloku Valsgaard stiller som ny kandidat.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lejla Maloku Valsgaard
Marte Sollie

Følgende stilte til valg:
Lejla Maloku Valsgaard
Marte Sollie

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Haavie

Følgende stilte til valg:
Anders Haavie

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1267
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 17:00, ila skole personalrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Rådgiver i Obos Alexander Aalvik velges.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Alexander Aalvik foreslått.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. årsrapport 2025.pdf
2. 1267 ILA KV I BOLIGSAMEIE regnskap (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Jarle Winge ønsker å takke for seg så vi trenger ett styremedlem til i styret.

Innstilling

Vi har foreløpig ingen kandidater. Vi ser om noen melder seg før møtet eller på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Sollie

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

• **Leder:** Anders Haavie (Herman Foss' gate 29 A)

• **Styremedlem:** Ole Christian Stokke Raak (Fougstads gate 26)

• **Styremedlem:** Rune Teigen (Fougstads gate 24)

• **Styremedlem:** Jarle Alexander Winge (Herman Foss' gate 27)

• **Styremedlem:** Marte Sollie (Herman Foss' gate 21)

• **Varamedlemmer:** Pernille Irgens (Herman Foss' gate 27) og Mina Nordskog

(Fougstads gate 28)

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge inn på **Vibbo.no**.

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ila Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 456 315.

• **Gårds- og bruksnummer:** 59/219 (Seksjonert)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører

er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt seks styremøter siden forrige konstituering. Gjennom året har styret fulgt opp

flere viktige saker:

•

Sameiets økonomi Sameiet har fortsatt betydelig gjeld og høye renteutgifter. Dette

begrenser vårt økonomiske handlingsrom de kommende årene, med mindre det tas

opp ytterligere lån – noe styret ønsker å unngå. Vårt fokus er derfor fortsatt rettet

mot kostnadsreduksjon og nøktern ressursbruk. Som et ledd i dette har styret

reforhandlet lånebetingelsene hos OBOS og sikret en lavere rentesats for sameiet.•

Belysning i oppgangene: I 2025 skiftet vi ut alle lampene i oppgangene med tidstypiske modeller. Vi har satt i kraftige sparepærer som gir betydelig bedre lys, samtidig som de bidrar til å redusere strømforbruket.

• **Ny vaktmester og trappevask** I 2025 inngikk vi avtale med Majorservice om levering av vaktmestertjenester og trappevask. Selv om den nye avtalen innebærer en økt kostnad, er det styrets vurdering at den betydelige kvalitetshevingen i arbeidet forsvarer prisen. Vi prioriterer her et godt vedlikeholdt bomiljø fremfor den billigste løsningen.

•

Pipekontroll: Det er gjennomført kontroll av alle pipeløp. Selv om pipene ble utbedret for noen år siden, ble det oppdaget manglende avstandsholdere i flere løp. Dette er nå rettet opp. I to leiligheter var feieluker utilgjengelige på grunn av loftsutbygging; disse må utbedres på eiers regning. Arbeidet ble fullført i 2025 og er godkjent av brannvesenet.

•

Vindusutskiftning: Dette har vært en omfattende prosess med søknader til Kulturminnefondet og Oslo kommune. Styret har prioritert seksjoner med originale vinduer fra 1926, som får tilbud om utskifting av to vinduer hver i denne omgangen. Prosjektet har en ramme på ca. 1,5 millioner kroner. Berørte beboere er kontaktet og har selv valgt mellom restaurering eller nye vinduer.

•

Vannmålere: Etter installasjonen i 2024 sparte sameiet penger, men nye vedtak fra byrådet i 2025 har medført økte vannavgifter for eiendommer med måler. Vi vil fortsatt ha en lavere avgift enn uten måler, men besparelsen blir dessverre mindre enn først forespeilet.

•

Sosiale tiltak: I samarbeid med nabosameiet (Ila Kvartal 2a) arrangerte vi en vellykket gatefest i Fougstads gate. Arrangementet ble støttet av kommunen og organisert på dugnad. Suksessen vurderes gjentatt i 2026.

• **Tradisjoner:** Julekranser på alle dører er nå etablert som en fast tradisjon. Det ble også satt opp juletre i nedre bakgård; til neste år vil vi se på bedre løsninger for feste av treet.

- **Beplantning:** De hundre år gamle syrinene i Fougstads gate er beskåret av fagfolk for å hindre grenbrudd. Det er også plantet nye busker i gaten med godt resultat.
- **100-årsjubileum:** I 1926 var de første leilighetene innflyttingsklare. Dette markerer vi med et grafisk trykk av bygget som blir hengt opp i hver oppgang, samt en planlagt jubileumsfest i bakgården.

Generell informasjon

Salg av loft

Beboere i øverste etasje har mulighet til å kjøpe loftsareal over egen leilighet. Inntektene går i hovedsak til nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Utbygging gir også styret mulighet til å inspisere takkonstruksjoner for sopp og råte, samt sikre bedre isolasjon.

DugnaderDet er gjennomført to dugnader i 2025 med fokus på rydding av fellesarealer. Styret minner om at oppganger skal holdes tomme av brannhensyn. Gjenstander i kjeller og på loft må merkes tydelig med navn og seksjonsnummer.

Fellesvaskeri

Ny betalingsløsning ble innført 1. januar 2025. For å holde kostnadene nede er det valgt en enkel løsning med kodelås. Tilgang koster 100 kr per måned (faktureres for 6 måneder av gangen), og koden byttes hvert halvår.

Kjellerlokaler

Iht. ordensreglene pkt. 10 kan beboerne selv disponere fellesrom i kjelleren. Styret oppfordrer flere til å ta i bruk disse rommene (slik som i Fgt. 24 og 32), men ber om at bruken avklares med styret, spesielt dersom det krever strøm.

Callinganlegg

Systemet er gammelt. Sameiet bekoster oppgradering til minimumsstandard (låse opp dør og tale) i oppganger der dette ikke fungerer. Ved oppgradering legges det til rette for video; beboere som ønsker videoskjerm i egen leilighet må bekoste selve enheten selv.

Utlån av utstyr

Sameiet har utstyr til utlån for beboere: Høytrykksspyler, industristøvsuger (for vann/støv) og luftavfukter. Kontakt styret ved behov.

Nøkler og brikker

Ekstra nøkler kan kjøpes for 400 kr per stykk ved henvendelse til styreleder. Nøkkelchips (brikker) er gratis.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Anders Haavie (Herman Foss' gate 29 A)
- **Styremedlem:** Ole Christian Stokke Raak (Fougstads gate 26)
- **Styremedlem:** Rune Teigen (Fougstads gate 24)
- **Styremedlem:** Jarle Alexander Winge (Herman Foss' gate 27)
- **Styremedlem:** Marte Sollie (Herman Foss' gate 21)
- **Varamedlemmer:** Pernille Irgens (Herman Foss' gate 27) og Mina Nordskog (Fougstads gate 28)

Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge inn på **Vibbo.no**. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ila Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 456 315.

- **Gårds- og bruksnummer:** 59/219 (Seksjonert)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt seks styremøter siden forrige konstituering. Gjennom året har styret fulgt opp flere viktige saker:

- **Sameiets økonomi** Sameiet har fortsatt betydelig gjeld og høye renteutgifter. Dette begrenser vårt økonomiske handlingsrom de kommende årene, med mindre det tas opp ytterligere lån – noe styret ønsker å unngå. Vårt fokus er derfor fortsatt rettet mot kostnadsreduksjon og nøktern ressursbruk. Som et ledd i dette har styret reforhandlet lånebetingelsene hos OBOS og sikret en lavere rentesats for sameiet.

- **Belysning i oppgangene:** I 2025 skiftet vi ut alle lampene i oppgangene med tidstypiske modeller. Vi har satt i kraftige sparepærer som gir betydelig bedre lys, samtidig som de bidrar til å redusere strømforbruket.

- **Ny vaktmester og trappevask** I 2025 inngikk vi avtale med Majorservice om levering av vaktmestertjenester og trappevask. Selv om den nye avtalen innebærer en økt kostnad, er det styrets vurdering at den betydelige kvalitetshevingen i arbeidet forsvarer prisen. Vi prioriterer her et godt vedlikeholdt bomiljø fremfor den billigste løsningen.

- **Pipekontroll:** Det er gjennomført kontroll av alle pipeløp. Selv om pipene ble utbedret for noen år siden, ble det oppdaget manglende avstandsholdere i flere løp. Dette er nå rettet opp. I to leiligheter var feieluker utilgjengelige på grunn av loftsutbygging; disse må utbedres på eiers regning. Arbeidet ble fullført i 2025 og er godkjent av brannvesenet.

- **Vindusutskiftning:** Dette har vært en omfattende prosess med søknader til Kulturminnefondet og Oslo kommune. Styret har prioritert seksjoner med originale vinduer fra 1926, som får tilbud om utskifting av to vinduer hver i denne omgangen. Prosjektet har en ramme på ca. 1,5 millioner kroner. Berørte beboere er kontaktet og har selv valgt mellom restaurering eller nye vinduer.

- **Vannmålere:** Etter installasjonen i 2024 sparte sameiet penger, men nye vedtak fra byrådet i 2025 har medført økte vannavgifter for eiendommer med måler. Vi vil fortsatt ha en lavere avgift enn uten måler, men besparelsen blir dessverre mindre enn først forespeilet.

- **Sosiale tiltak:** I samarbeid med nabosameiet (Ila Kvartal 2a) arrangerte vi en vellykket gatefest i Fougstads gate. Arrangementet ble støttet av kommunen og organisert på dugnad. Suksessen vurderes gjentatt i 2026.

- **Tradisjoner:** Julekranser på alle dører er nå etablert som en fast tradisjon. Det ble også satt opp juletre i nedre bakgård; til neste år vil vi se på bedre løsninger for feste av treet.

- **Beplantning:** De hundre år gamle syrinene i Fougstads gate er beskåret av fagfolk for å hindre grenbrudd. Det er også plantet nye busker i gaten med godt resultat.

- **100-årsjubileum:** I 1926 var de første leilighetene innflyttingsklare. Dette markerer vi med et grafisk trykk av bygget som blir hengt opp i hver oppgang, samt en planlagt jubileumsfest i bakgården.

Generell informasjon

Salg av loft

Beboere i øverste etasje har mulighet til å kjøpe loftsareal over egen leilighet. Inntektene går i hovedsak til nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Utbygging gir også styret mulighet til å inspisere takkonstruksjoner for sopp og råte, samt sikre bedre isolasjon.

Dugnader

Det er gjennomført to dugnader i 2025 med fokus på rydding av fellesarealer. Styret minner om at oppganger skal holdes tomme av brannhensyn. Gjenstander i kjeller og på loft må merkes tydelig med navn og seksjonsnummer.

Fellesvaskeri

Ny betalingsløsning ble innført 1. januar 2025. For å holde kostnadene nede er det valgt en enkel løsning med kodelås. Tilgang koster 100 kr per måned (faktureres for 6 måneder av gangen), og koden byttes hvert halvår.

Kjellerlokaler

Iht. ordensreglene pkt. 10 kan beboerne selv disponere fellesrom i kjelleren. Styret oppfordrer flere til å ta i bruk disse rommene (slik som i Fgt. 24 og 32), men ber om at bruken avklares med styret, spesielt dersom det krever strøm.

Callinganlegg

Systemet er gammelt. Sameiet bekoster oppgradering til minimumsstandard (låse opp dør og tale) i oppganger der dette ikke fungerer. Ved oppgradering legges det til rette for video; beboere som ønsker videoskjerm i egen leilighet må bekoste selve enheten selv.

Utlån av utstyr

Sameiet har utstyr til utlån for beboere: Høytrykksspyler, industristøvsuger (for vann/støv) og luftavfukter. Kontakt styret ved behov.

Nøkler og brikker

Ekstra nøkler kan kjøpes for 400 kr per stykk ved henvendelse til styreleder. Nøkkelchips (brikker) er gratis.

ILA KV I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975456315, KLIENTNR. 1267

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 178 296	5 117 303	5 178 000	5 292 000
Vaskeri	9	18 600	3 000	0	15 000
Andre inntekter	3	1 200	388 310	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 198 096**	**5 508 613**	**5 178 000**	**5 307 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 600	-23 600
Styrehonorar	5	-159 997	-159 997	-168 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-15 404	-10 732	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-171 540	-167 930	-132 000	-182 000
Konsulenthonorar		-17 855	-13 276	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-571 968	-819 402	-1 005 000	-1 850 000
Forsikringer		-392 757	-358 004	-436 000	-418 000
Festeavgift		-166 534	-166 534	-170 000	-170 000
Kommunale avgifter	8	-916 432	-713 813	-1 111 000	-1 129 000
Energi/fyring	10	-69 943	-72 054	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 628	-4 272	-4 000	-4 120
Andre driftskostnader	11	-483 740	-405 645	-384 000	-492 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 993 358**	**-2 914 221**	**-3 537 600**	**-4 548 140**
DRIFTSRESULTAT		**2 204 738**	**2 594 392**	**1 640 400**	**758 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 913	17 645	0	0
Finanskostnader	13	-1 286 556	-1 357 640	-1 329 000	-1 208 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 272 642**	**-1 339 995**	**-1 329 000**	**-1 208 000**
ÅRSRESULTAT		**932 096**	**1 254 398**	**311 400**	**-449 140**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		932 096	1 254 398		

Dokument-ID 092221155557572770226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

ILA KV I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975456315, KLIENTNR. 1267

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 061	4 691
Forskuddsbetalte kostnader		0	17 997
Andre kortsiktige fordringer		0	4 154
Driftskonto OBOS-banken		853 692	1 313 445
Sparekonto OBOS-banken		1 024 134	16 807
SUM OMLØPSMIDLER		**1 888 887**	**1 357 094**
SUM EIENDELER		**1 888 887**	**1 357 094**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-17 141 576	-18 073 672
SUM EGENKAPITAL		**-17 141 576**	**-18 073 672**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 918 409	19 262 158
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 918 409**	**19 262 158**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 959	72 211
Leverandørgjeld		37 618	89 083
Påløpte renter		6 477	7 315
SUM KORTSIKTIG GJELD		**112 054**	**168 609**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 888 887**	**1 357 094**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Ila Kv I Boligsameie

Anders Haavie/s/ Marte Sollie/s/ Jarle Alexander Winge/s/

Ole Christian Stokke Raak/s/ Rune Teigen/s/

Dokument-ID 09222115557572770226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 178 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 178 296**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 200**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-159 997

Dokument-ID 092221155557572770226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

SUM STYREHONORAR	**-159 997**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 403

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 404
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 404**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-150 170
Drift/vedlikehold VVS	-45 919
Drift/vedlikehold elektro	-76 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 508
Drift/vedlikehold brannsikring	-181 147
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 461
Kostnader dugnader	-4 078
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-571 968**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-646 128
Feie- og tilsynsgebyr	-18 468
Renovasjonsgebyr	-251 836
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-916 432**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	18 600
SUM VASKERI	**18 600**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 943
SUM ENERGI / FYRING	**-69 943**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-51 393
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 186
Datautstyr	-897
Annet driftsmateriale	-11 785
Lyspærer og sikringer	-8 683
Vaktmestertjenester	-351 767
Andre driftskostnader	-18 557
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 403
Andre kontorkostnader	-1 224
Bank- og kortgebyr	-3 698
Øreavrunding	-68

Dokument-ID 09222115557572770226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

Velferdskostnader	-17 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-483 740**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 175
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 327
Andre renteinntekter	1 411
SUM FINANSINNTEKTER	**13 913**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-123 056
Pantegjeldsrenter	-1 163 302
Renter på leverandørgjeld	-198
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 286 556**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2017	-5 467 182	
Nedbetalt tidligere	3 600 591	
Nedbetalt i år	102 414	
		-1 764 177
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	604 433	
Nedbetalt i år	241 335	
		-17 154 232
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 918 409**

Dokument-ID 09222115557572770226 Signert AA, AH, MS, JW, OCSR, RT

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AT2UB-IIYBS-BGDIQ-TYU2I-374SU-EL67B

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 1267 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Årsmøte 2020

Ila Kv I Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 7. mai 2020

OBOS

Retningslinjer ved kjøp av loft i Sameiet Ila kvartal 1

Vedtatt på sameiermøtet 28. mars 2017
Endret på årsmøte 4. april 2019

Innholdsfortegnelse:

1. **Generell informasjon**

2. **Loftsareal**
2.1 Deling av loftsareal
2.2 Boder

3. **Kjøp**
3.1 Pris
3.2 Areal
3.3 Kjøp
3.4 Kontrakt
3.5 Husleie

4. **Søknad til plan og bygningsetaten**
4.1 Søker
4.2 Søknad
4.3 Nabovarsel
4.4 Tidsfrister
4.5 Sluttkontroll og ferdigattest
4.6 Reseksjonering

5. **Utbyggingen**
   5.1 Generelt
   5.2 Byantikvaren
   5.3 Fukt-råte-mugg og soppkontroll
   5.4 Brannforskriftene
   5.5 Våtrom
   5.6 Elektrisk
   5.7 Pipeløp

1. Generell informasjon

- Det er vedtatt på ordinært sameiermøte i Ila Kvartal 1 Boligsameie av 24.04.2008 at 4. etasjebeboerne i Ila kvartal 1 kan kjøpe loftsareal og bygge ut/innrede eksisterende leilighet i etasjen over.
- Styret er gitt mandat av generalforsamlingen til å selge råloftsarealet på vegne av sameiet.
- Kjøp og utbygning av loft skal gjøres i tråd med retningslinjene som gis her, samt de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og lover. Disse retningslinjene er revidert og vedtatt på generalforsamlingen 28.03.2017.

2. Loftsareal

2.1 Deling av loftsareal

Hver 4.etasjebeboer har anledning til å kjøpe og bygge ut inntil halvparten av arealet på råloftet, forutsatt at det bevares tilnærmet lik dagens bodplass til oppgangens øvrige beboere på den aktuelle halvparten. Denne anledningen fordrer en utvidelse av eksisterende seksjon. Det er ikke tillat å bygge en egen boenhet på loftsarealet. Det aktuelle loftsarealet for hver 4.etasjebeboer bestemmes av skilleveggen mellom leilighetene, altså der hvor skillet til leilighetene går. Da samsvarer størrelsen på det tilgjengelige loftsarealet med tilhørende leilighet i underetasjen. Loftet deles dermed i tre områder; et område for leilighet A, et for leilighet B og et område for fellesareal og boder. Beboerne har mulighet til å kjøpe så mye eller lite de vil av det tilgjengelige arealet over egen leilighet.

2.2 Boder

Det er én bod per leilighet på råloftet, tilsammen åtte boder. Ifølge Plan- og bygningsetaten må hver 4.etasjebeboer som bygger ut sørge for at det er tilstrekkelig areal igjen på loftet til å dekke alle beboernes behov for boder. Bodene kan flyttes, men skal minst være 3 kvm med høyde over 1,5 meter (Plan-og bygningsetaten, aug 2012). I praksis betyr dette at 4. etasjebeboerne må plassere halvparten av bodene på hver sin halvdel av loftet. Utbygger velger selv om den ønsker å bevare egen bod på loftet, eller bygge denne inn i leiligheten (eventuelt et minst 3 kvm stort skap). Utbygger kan også selv velge størrelse på sin egen bod, men kan ikke være mindre enn det til enhver tid gjeldende minimumskravet fra Plan- og bygningsetaten. Bodene i Ila kvartal 1 er ca 5 kvm store. Boder som eventuelt bygges om skal ha samme areal som i dag (minimum 5 kvm). Hvis bodene flyttes fra skråveggen skal de ha minst 220 cm takhøyde. Ved flytting eller ombygging av bodene må utbygger sørge for at det er tilgang til feielukene i skorsteinene fra eksisterende fellesareal ved at disse ikke bygges inn i en bod. Videre må utbygger sørge for ventilasjon i det gjenværende fellesarealet, da dette forminskes betraktelig fra dagens råloft. Det stilles også krav til en minimumsstandard for utføringen av ombyggingen av loftsarealet før ferdigstillelse. Det skal være en enkel standard, men det kreves at nyoppførte lettvegger sparkles og males slik at arealet fremstår som ferdig oppusset.

3. Kjøp

3.1 Pris

Med de muligheter og begrensninger som ligger til grunn for innredning av egen leilighet på loftet, selger sameiet loftsarealet til 6000,- kr pr kvadratmeter BRA. (ref Norsk Standard (NS) 3940). Prisen konsumprisreguleres årlig fra 1.april, første gang 2017.

3.2 Areal

Utbygger kjøper det måleverdige bruksarealet (BRA), ref NS 3940, av råloftet.
Utbyggers loftsbod trekkes fra kjøpesummen (5 kvm), med mindre utbygger ønsker å bevare boden på fellesarealet.

3.3 Kjøp

- Før kjøp av loftsareal kan gjennomføres må utbygger søke Plan- og bygningsetaten om rammetillatelse. Se punkt 4.

- Når alle tillatelser fra planmyndighetene foreligger, skal det inngås kjøpskontrakt for utbyggingsarealet innen 30 dager og før utbyggingsarbeidet påbegynnes.

- Kjøper og sameiet skriver en kjøpskontrakt som deretter styret sender til forretningsfører OBOS, pr. tid Trond Sæther. OBOS tar jobben videre og sender tilbake skriv med betalingsinformasjon og endring av seksjonens størrelse.

3.4 Kontrakt

Styret i Ila Kvartal 1 har utarbeidet i samarbeid med forretningsfører OBOS en mal for kjøpskontrakt.

3.5 Husleie

Husleien til beboere som bygger ut loftet regnes om og fastsettes på nytt fra reseksjoneringsbegjæringen er tinglyst, eller ved utstedelse av ferdigattest dersom ferdigattest foreligger før tinglyst reseksjoneringsbegjæring, og uansett senest ett år etter overtakelse. Sameiets forretningsfører (OBOS V/ Trond Sæther) er ansvarlig for dette. Utbygger vil få en økning i husleie ut fra økningen i antall kvm og gjeldende husleie (kr per kvm).

4. Søknad til Plan og bygningsetaten

4.1 Søker

Et foretak med Sentral godkjenning for ansvarsrett må stå bak utbyggerens søknad til Plan- og bygningsetaten. Utbygging/innredning av loft er søknadspliktig og må følge Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningloven) og tekniske forskrifter.

4.2 Søknad

- Styret må varsles før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten.

- Søknaden til Plan- og bygningsetaten må inneholde vedtaket om godkjenning av utbygging fra styret.

- Søknad om tillatelse: «Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket.[...] Søknad kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Kommunen kan tillate ytterligere oppdeling av søknaden om igangsettingstillatelse. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse.» (Plan og bygningsloven § 21-2).

4.3 Nabovarsel

«Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. [...]» (Plan og bygningsloven § 21-3).

4.4 Tidsfrister

Tidsfrister med særskilte virkninger: «Søknad om tillatelse til tiltak [...], skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, [...]. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyr etter nærmere bestemmelser i forskrift.» (Plan og bygningsloven § 21-7).

4.5 Sluttkontroll og ferdigattest

«Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker [...]. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov» (Plan og bygningsloven § 21-10).

Boligsameiet forbeholder seg retten til å kunne kreve en egen fagperson ved en eventuell tvist om hvorvidt tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av lov.

4.6 Reseksjonering

Når ferdigattest av utbyggingen foreligger, kan det søkes om reseksjonering hos Plan- og bygningsetaten. Behandlingstiden er cirka 6 måneder. Kostnader knyttet til reseksjoneringen av boligen dekkes av utbygger. Dersom flere beboere bygger ut loftene på samme tid, anbefales det at disse i samråd med Styret finner ut av hvordan de kan samkjøre reseksjoneringen, for å redusere kostnader og papirarbeid.

5. Utbyggingen

5.1 Generelt

- Som hovedregel skal alle utgifter i forbindelse med utbyggingen dekkes av utbygger. Dette være seg også uforutsette utgifter som påføres sameiet eller øvrige seksjonseiere.

- Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpskontrakt.

- Styret skal ha oversikt over entreprenør og andre fagpersoner som blir brukt under utbyggingen.

- Boder som eventuelt flyttes skal ferdigstilles før det øvrige arbeidet settes i gang.

- Etter kjøp av loftsarealet, har utbygger 18 måneder på å ferdigstille utbyggingen fra kontraktsdato for kjøp. Ved overskridelse av tidsfristen påløper dagsbøter (se kontrakt).

5.2 Fukt-, råte-, mugg- og soppkontroll

Utbygger plikter å kontrollere loftet for fukt, råte, mugg og sopp via en fagmann godkjent av styret før kjøp og eventuell utbygging. Utbygger dekker selv kostnader for kontrollen. Dersom det avdekkes fukt, råte, mugg eller sopp og det er behov for utbedring, dekker sameiet utgiftene for de utbedringene som må til for å vedlikeholde gjeldende standard på råloft. Utbygger dekker selv ytterligere utbedringer som kreves på grunn av utbyggingen.

5.3 Byantikvaren

I forhold til utbyggingens ytre karakter (fasaden), tar Plan- og bygningsetaten hensyn til byantikvarens anbefalinger. Herman Foss gate 21-29 og Fougstadsgate 24-34 er en del av "Ila-byen". Denne bebyggelsen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Ifølge en forhåndsuttalelse om utbygging av råloft med tilhørende fasadeendring anbefaler Byantikvaren "kun en forsiktig utbygging av råloftene, utført som en utvidelse av underliggende leilighet." Dette medfører at de fraråder takterrasser. Dette tillates heller ikke av sameiet.

Takvinduer

På fasaden mot gaten aksepteres kun takvinduer, str. 1400*780 mm, i nedre loftsplan, samt en rad med høyt plasserte vinduer str. 780*500 mm med god avstand til andre vinduer, mønet og andre elementer som for eksempel snøfangerne, lufterør og lignende på taket.
På fasaden mot bakgården, autoriseres takvinduer str.1400*780 mm, samt en rad med høyt plasserte vinduer str. 780*500 mm med god avstand til andre vinduer, mønet og andre elementer som for eksempel snøfangerne, lufterør og lignende på taket. Alle takvinduene må være enkeltstående og plasseres sentrert over underliggende vinduer i fasadelivet. Dette er allerede eksisterende størrelse for takvinduene i de utbyggede loftene etter flere runder med søknader hos Plan- og bygningsetaten, og anses derfor av boligsameiet å danne presedens for eventuelle fremtidige utbygginger.

5.4 Brannforskrifter

Beboerne i Ila kvartal 1 må følge de til enhver tid gjeldende brannforskrifter. Ved eventuelle kostnader som påføres øvrige beboere for å tilfredsstille gjeldende brannforskrifter, skal disse dekkes av utbygger, ref. punkt 5.1 kulepunkt 1.

5.5 Våtrom

- Soilrørene i bygården ble utbedret høsten 2010. Rørsystemet har god kapasitet for utvidelse av leilighetene i 4.etasje med nytt våtrom på loft.

- Arbeid med våtrom skal utføres av autorisert rørlegger. Denne sistnevnte må kontakte styret ved byggestart for å få nødvendig informasjon om soilrørene.

5.6 Elektrisk

- Utbygger plikter å få autorisert elektriker til å sjekke og eventuelt utbedre el-anlegg i forbindelse med utbyggingen.

5.7 Pipeløp

- Pipeløpene ble utbedret med innvendige pipeløp våren 2014.

- Arbeid med pipeløpene skal utføres av autoriserte fagfolk. Sistnevnte må kontakte styret ved byggestart for å få nødvendig informasjon om pipeløpene.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.


Utstrekning BRA
H=1900
Loft gulvareale
90,9 m²
Loft BRA
60,6 m²
Bod 1
6,5 m²
Bod 1
5,3 m²
Bod 1
5,1 m²
Bod 1
5,1 m²
Bod 1
5,3 m²
Bod 1
6,3 m²
Sov
19,2 m²
Loft gulvareale
66,0 m²
Loft BRA
49,8 m²
Ny åpning
Sov
12,0 m²
Bad
7,0 m²
Alt sov
10,6 m²
Stue
20,1 m²
PLAN LOFT
BRA
Bad
Stue/kjøkken
Sov
Entre
Trapp
Bod
BRA hovedplan
112,4 m²
Sov
20,4 m²
Stue
21,2 m²
Entre
7,5 m²
Bad
5,0 m²
Sov
9,2 m²
Kjøkken
16,2 m²
BRA hovedplan
67,3 m²
PLAN 4. etg
CRUX
CRUX ARKITEKTUR AS
WILSES GATE 6/ N-0178 OSLO
+47 922 06 494 / +47 402 15 961
post@cruxarkitektur.no / www.cruxarkitektur.no
Prosjektnavn:
Herman Foss gate 29A- Loftsutbygging
Byggherre:
Øystein Holm m frue
Tegningsstatus:
Rammesøknad
Gnr. / Bnr.
219/59
Seksjon 89
Tegningsnavn:
Plan 4. Etasje og loft
Tegn.-nr.:
E-01
Dato:
01.10.20
Mål v/A3:
1:100
Ansv:
ML
Teg.:
ML
Kontroll:
ML
Rev.
Rev. Dato Korreksjoner Sign. Kontroll

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WENDELBOE ENTREPRENØR AS
v/Morten Wendelboe
Bjerkelundsveien 75C
1357 BEKKESTUA

Dato: 27.05.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201503854-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS` GATE 29A	Eiendom:	219/59/0/0
Tiltakshaver:	TONE HUMBLEN	Adresse:	HERMAN FOSS` GATE 29 A, 0171 OSLO
Søker:	WENDELBOE ENTREPRENØR AS, v/Morten Wendelboe	Adresse:	Bjerkelundsveien 75C, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS` GATE 29 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

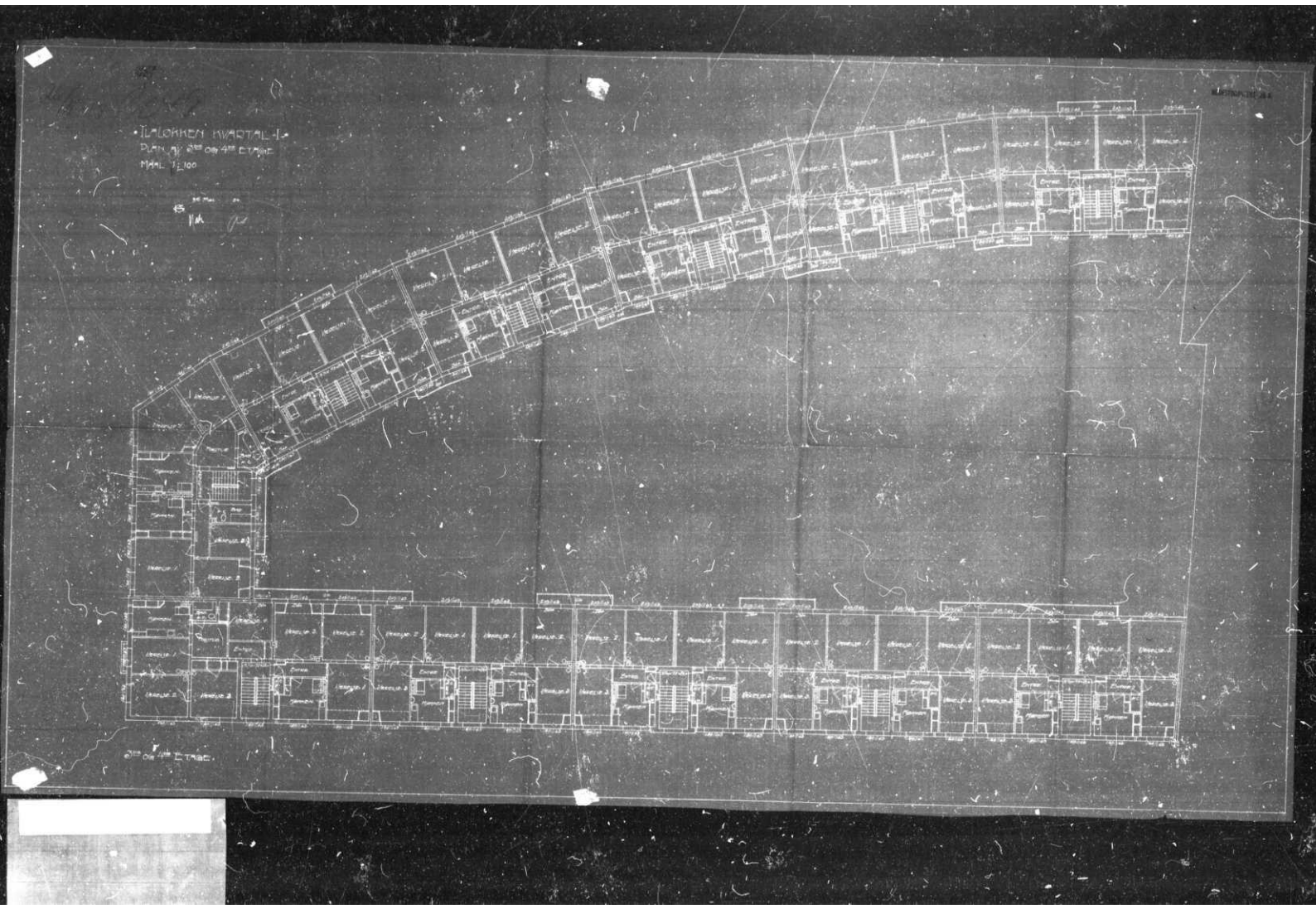
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.05.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
TONE HUMBLEN, HERMAN FOSS` GATE 29 A, 0171 OSLO


ILALORRAK KWARTAL-I-
PLAN N° 3ème ou 4ème ETAGE
MAIL 1/100
3ème ou 4ème ETAGE.

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL I

Vedtatt i sameiermøte den 22. april 2004. i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997 nr. 31. Sist endret 13.08.2021.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Eierseksjonssameiet **Boligsameiet ILA Kvartal I** (heretter sameiet) med organisasjonsnr. 975 456 315 har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.mai.1986.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 219 bnr 59 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Næringsseksjonen s. 81 gis midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal bestående av inngangsparti/trapperom i tilknytning til seksjonen.

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

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

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

§ 3. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

For eventuelle interne bygningsmessige omstruktureringer ifb. med overdragelser av s. 81 næringslokale, står seksjonseier ansvarlig for at alle byggtekniske krav er ivaretatt. Søknadspliktige arbeider skal legges frem for årsmøtet til behandling. Ved eventuelle senskader som følge av en ombygging holdes seksjonseier ansvarlig så vel teknisk som økonomisk.

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

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

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE.
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved utleie skal styret skal ha opplysninger om:
Navn på leietaker, tiden seksjonen er leiet ut og adressen til seksjonseier i utleietiden.

§ 7. STYRET.
Sameiet ledes av et styre på 5 personer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt for ett år. Styret velges for to år, slik at 2 styremedlemmer står på valg hvert år. I tillegg til styremedlemmene velges 2 varamedlemmer for ett år av gangen. Valgkomité velges for to år av gangen slik at det velges 1 nytt medlem hvert år. Valgkomitéen fremlegger forslag til tillitsverv for sameiermøtet.

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. OM STYREMØTET.
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

* Konstituering.
* Styrets årsberetning.
* Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
* Behandle Styrets forslag til budsjett, herunder honorar til styre og revisor.
* Valg av styremedlemmer.
* Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

* Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
* Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
* salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
* andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
* samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
* tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10% av de årlige fellesutgifter.

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

§ 13. OM SAMEIERMØTE.

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14. REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor, som må være registrert/statsautorisert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15. FORRETNINGSFØRER.

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

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

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

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

§ 18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.
Utskifting av vinduer og balkongdører i tilknytning til eierseksjon, inngangsdører i fellesareal, fasadekledning, endring av utvendige farger og øvrig vedlikehold av bygningsmasse utover eierseksjonene er sameiets ansvar. Sameiets ansvar konkretiseres i plan for vedlikehold etter godkjenning av styret.

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE.
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

Ordensregler for boligsameiet Ila Kvartal 1

Vedtatt av ordinært årsmøte den 4. april 2019.

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Dermed fremmes den enkeltes hjems hygge og velvære.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige stedet vi gjerne ønsker. Hovedsynspunktet er at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Generelt

1. I tiden kl. 22.00 – 06.30 skal det være ro i boligene og hagen. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrument og vaskemaskiner ikke tillatt. Ved spesielle anledninger kan nevnte tidsfrist utvides. Naboene både i samme oppgang og vegg-til-vegg skal i så fall varsles på forhånd.

2. Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme i tidsrommet kl. 19.00-07.00. Eventuelle arbeider utenom nevnte tidsrom må godkjennes av naboer som kan forstyrres. Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme på søndager og helligdager, jf. Lov om helligdager og helligdagsfred.

3. Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Om bruk av fellesarealene

4. Sameierne må vise gjensidig hensyn ved bruk av tørkeplassene, sittegruppene i hagen, vaskeriene og andre installasjoner som er til felles bruk. Følg de reglene som er anvist på vaskeriene.

5. Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

6. Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager, 1. mai og 17. mai.

7. Trappeoppgangene skal være fri for private gjenstander.

8. Det er ikke tillatt å røyke eller lufte matos ut i oppgangene.

9. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt i bakgården. Beboerne henvises til å bruke sameiets felles gassgriller.

10. Beboerne bestemmer selv over fellesrommene i kjelleren.

11. Sameierne skal benytte sine egne lofts- og kjellerboder til å sette bort gjenstander. Fellesarealene skal ikke benyttes til dette. Hvis det blir nødvendig kan styret sørge for bortkjøring for eiers regning.

12. Barnevogner henstilles til å parkere i barnevognparkeringene.

Avfall

13. Avfall skal legges i søppelkassene. Annet avfall enn normalt husholdningsavfall må den enkelte beboer selv sørge på å bli kvitt på en tilfredsstillende måte.

14. Beboere som lufter husdyrene sine i bakgården, må huske å bruke hundepose.

Ordensreglene kan bare endres på årsmøte.

Herman Foss' gate 29A

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	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Alexander Kiellandsp	4 min
Joker Diriksgate	4 min

FINN

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

Kiellands Hus	4 min
Apotek Kiellands Hus	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

Evald Ryghs plass	0 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min
SATS Ila	6 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

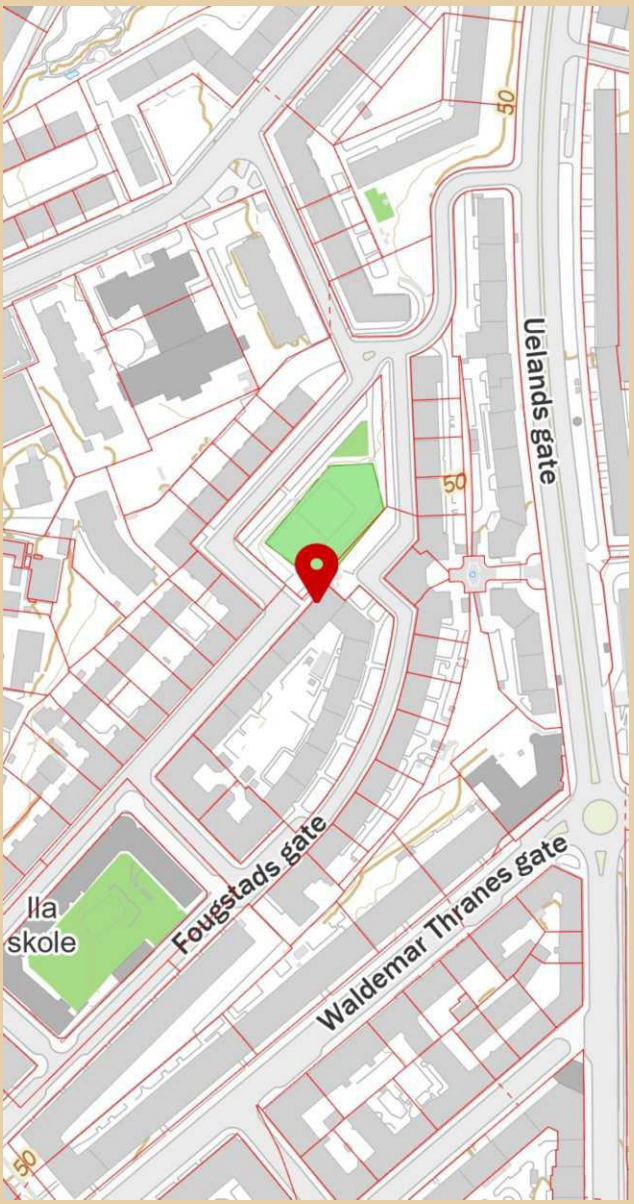
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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

Herman Foss' gate 29A

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	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Alexander Kiellandsp	4 min
Joker Diriksgate	4 min

FINN 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

Kiellands Hus	4 min
Apotek Kiellands Hus	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

Evald Ryghs plass	0 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min
SATS Ila	6 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

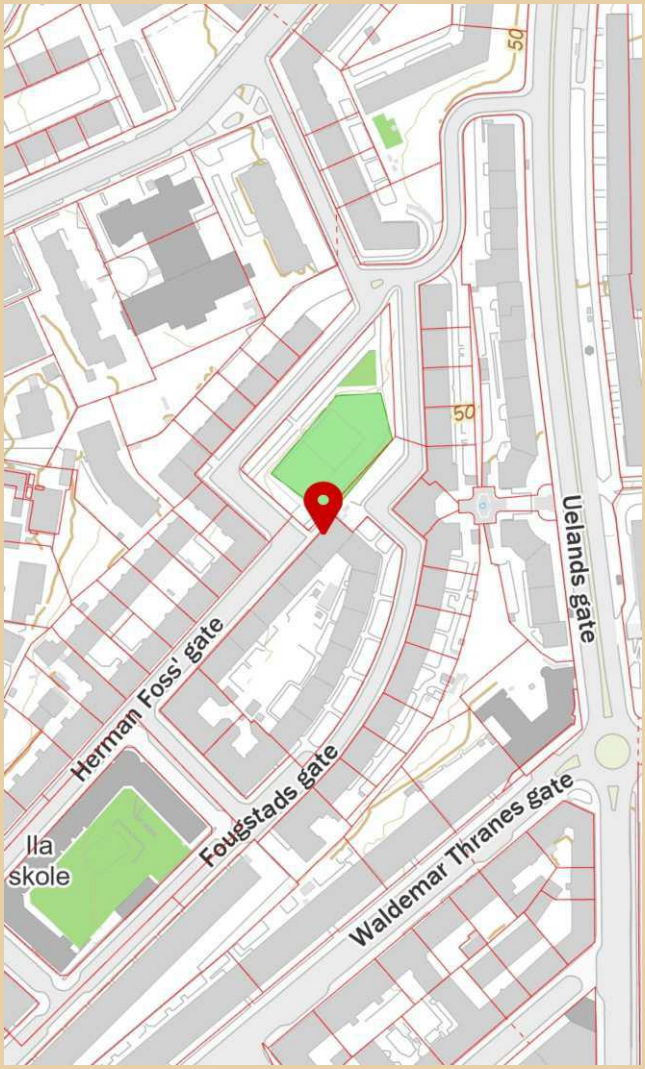
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

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

Herman Foss' gate 29A

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	3 min 0.2 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Carl Berners plass Linje 5	6 min 2.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

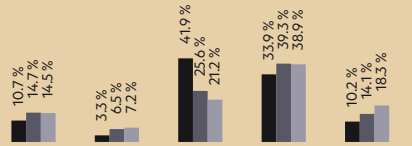
BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Alexander Kiellandsp	4 min
Joker Diriksgate	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil

SPORT

Evald Ryghs plass	0 min
Ila skole	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min
SATS Ila	6 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

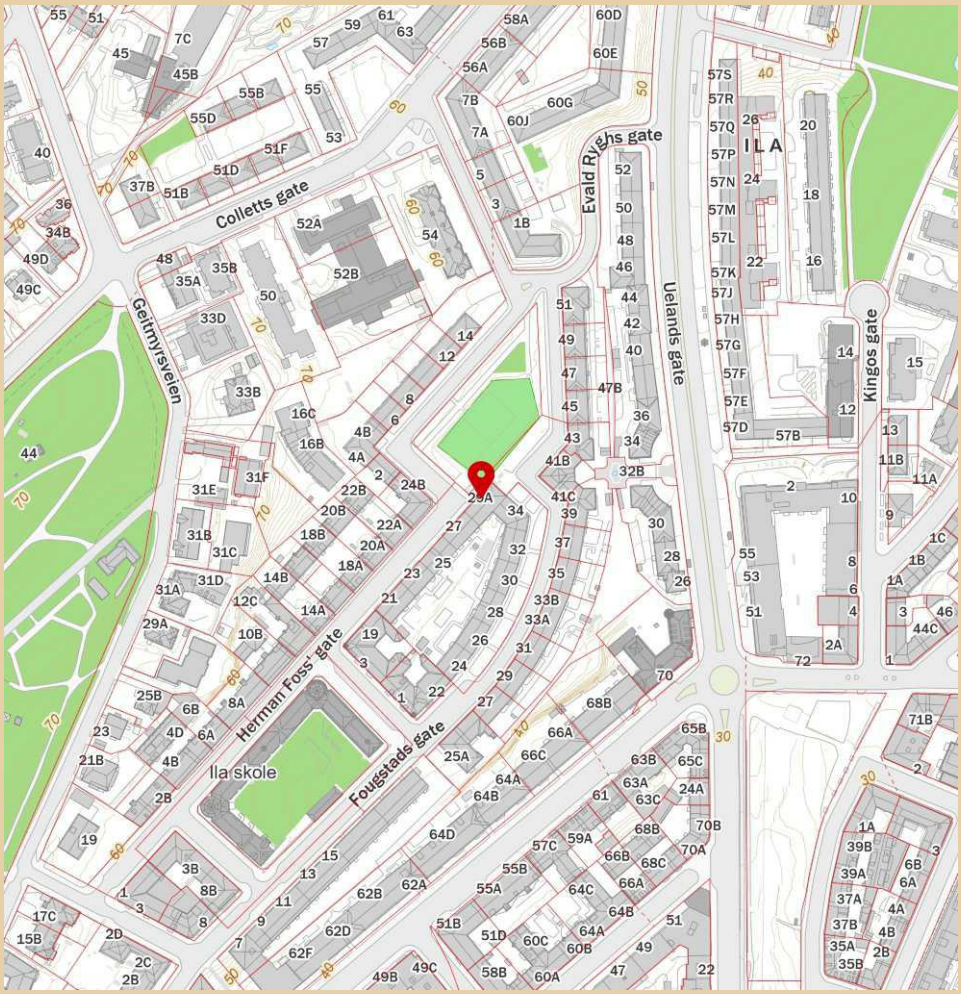
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 29A, 0171 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 59, Snr. 89, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260464

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Aksel Walmsnæss
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 922 05 554
E-post: aksel.walmsness@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.
