PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HERMAN FOSS' GATE 6 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

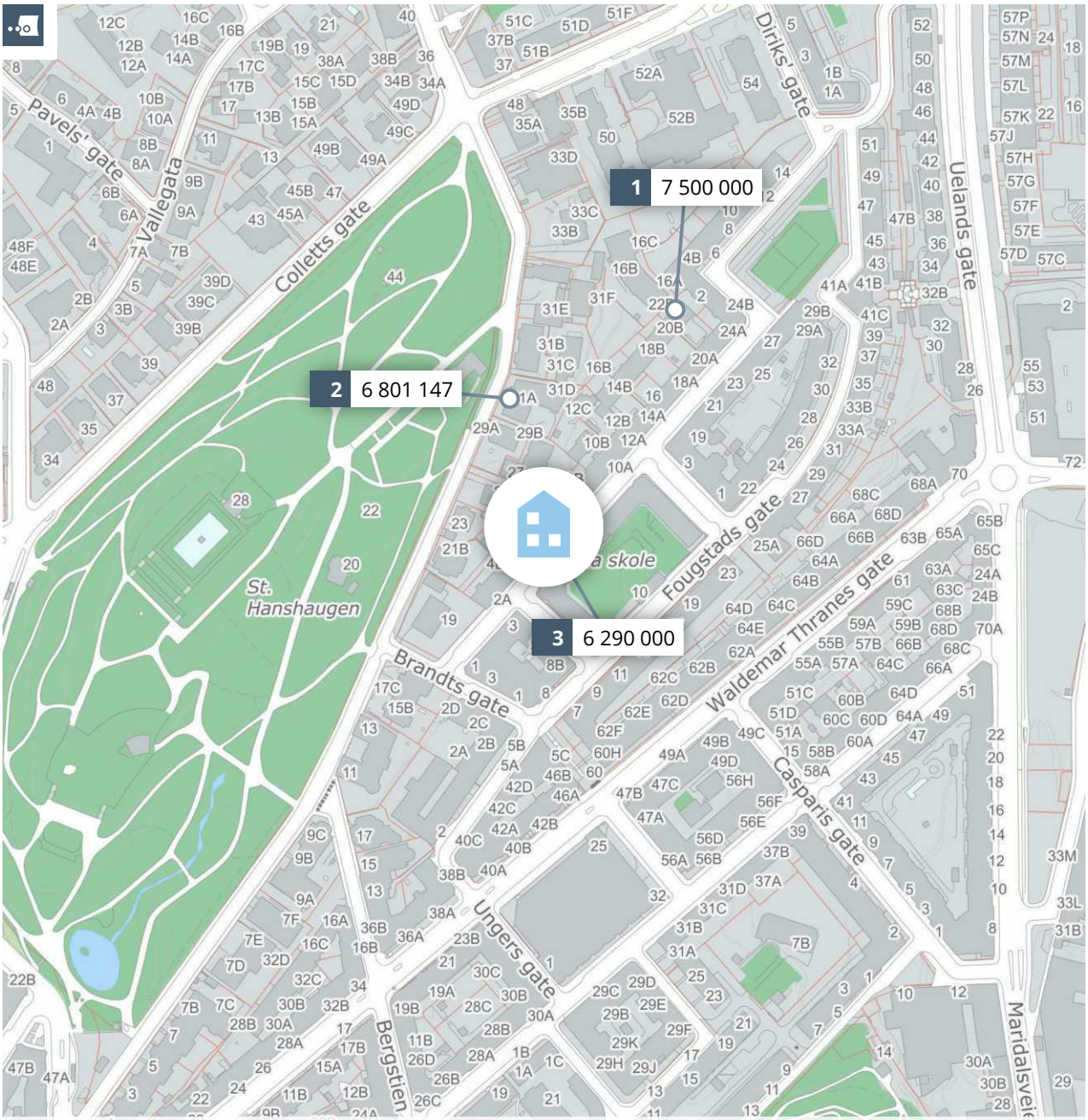
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HERMAN FOSS' GATE 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.08.2026

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: Ken Thomas Fredriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Herman Foss' gate 6 A, 0171 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 219 BNR 111 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 3

Verdivurdert til

5 890 000

0	5 890 000	130 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	4 m²	54 m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	2 648
Formue	0
Soverom	2
Etasje	5

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herman Foss' gate 22 B 62 m² 1899 2. etg 2 sov				12.01.2026	7 300 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**120 968**
2	Geitmyrsveien 31 A 50 m² 1897 2. etg 1 sov				27.04.2026	6 000 000	**6 375 000**	426 147	6 801 147	**136 023**
3	Herman Foss' gate 6 A 50 m² 1897 5. etg 3 sov				16.06.2026	6 290 000	**6 290 000**	0	6 290 000	**125 800**

Sjarmerende 3-roms loftsleilighet i byggets 5. og øverste etasje, med en herlig kombinasjon av særpreg og moderne komfort. Gjennomgående planløsning og skrå himlinger skaper en luftig romfølelse og ekte loftskarakter. Stue og kjøkken utgjør et sosialt oppholdsrom med utgang til en hyggelig terrasse på ca. 4 kvm mot felles gårdsrom.

Kjøkkenet har stilrene hvite fronter, benkeplate i massiv eik og integrerte hvitevarer. Flislagt bad med gulvvarme, dusjhjørne, vegghengt toalett og vaskemaskinopplegg. Praktisk hems gir verdifull ekstra plass.

Høydepunkter:

- 50 kvm gulvareal
- 45 kvm BRA-i
- Terrasse på ca. 4 kvm
- Toppetasje
- To soverom
- Sjarmerende loftspreg
- Gjennomgående planløsning
- Praktisk hems
- Bad med gulvvarme
- Attraktivt på St. Hanshaugen
- Parken rett i nærheten
- Kort vei til byliv og kollektivtransport

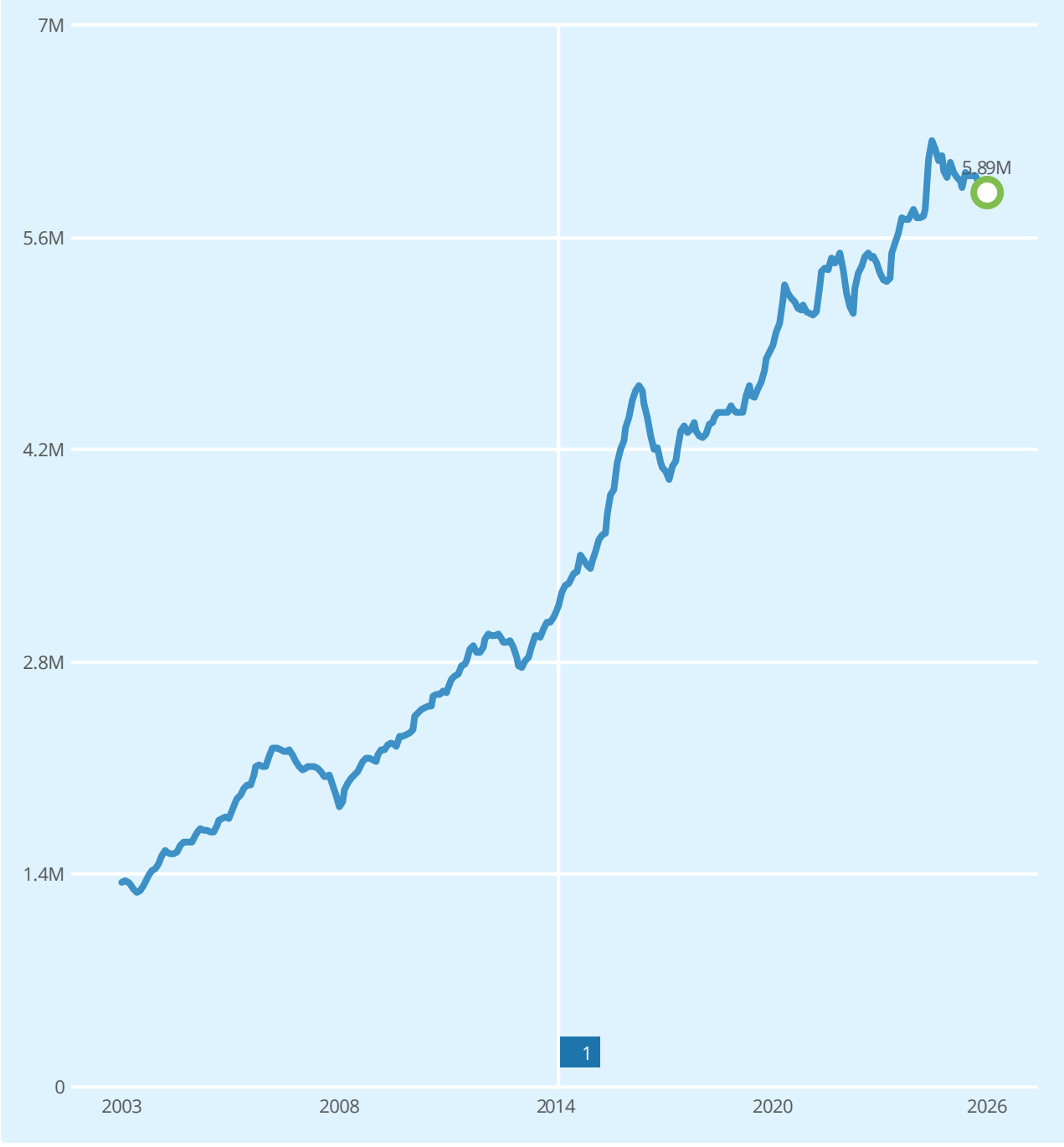
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ILA RODE 3 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 252 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

6 111 000 Prisantydning i snitt
6 082 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

130 889 Herman Foss' gate 6 A
Totalpris 5 890 000

120 478 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

116 173 ILA RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Herman Foss gate 6 A , 0171 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 111

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 06.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1732 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ7623

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

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.

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

Treroms loftsleilighet beliggende på St. Hanshaugen, i etablert boligstrøk, hovedsakelig bestående av eldre bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang via portrom mot Hermann Foss´ gate. Gjennomgående leilighet i femte etasje med nordvestvendt terrasse mot felles gårdsrom. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Parkanlegget på St. Hanshaugen rett ved. Skoler og diverse utdanningsinstitusjoner i nærområdet. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Beboerparkering i området.
Bygården er oppført i 1897. Søknad om rehabilitering av gården med bruksendring av loft er datert den 07.04.2006. Rammetillatelse er datert den 21.12.2006. I tillatelsen fremgår det at kjeller renoveres og innredes med boder, første etasje bygges om med to boliger, andre, tredje og fjerde etasje bygges om med tre boliger. Loftet innredes med to boliger. Igangsettelsestillatelse er gitt den 25.06.2007. Brukstillatelse den 27.11.2008. Loftsetasjen er innredet noe senere enn etasjene under. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 08.07.2013. Standardheving av alle innvendige overflater ble utført. Gulvflater ble avrettet. Lydhimlinger ble etablert i alle leiligheter opp til 4. etasje. Takkonstruksjonen er isolert og ventilert. Ny taktekking er lagt. Nye våtrom ble etablert og nye kjøkkeninnredninger ble montert. Gamle inngangsdører til leilighetene ble erstattet med nye brannkvalifiserte og lydisolerte dører. Skillevegger mellom leilighetene og himlingene ble brannsikret og lydisolert. Brannvarslingsanlegg ble installert med sensorer i fellesarealer og leiligheter.
Nye vannrør i rør i rør system, nye sluk og nye avløpsrør ble installert internt i leilighetene. Ny vanntilførsel gjennom etasjene ble installert. Nye avløpsstammer (soilrør) i støpejern ble ført opp gjennom etasjene. Nytt avløpsrør i støpejern er installert fra utvendig tilknytning til oppstikk for avløpsstammer/soilrør. Ny utvendig strømtilførsel fram til gården ble etablert og ny stigeledning (strømtilførsel) gjennom etasjene ble installert. Nytt elektrisk anlegg ble installert i fellesarealer og i alle leiligheter. Mekanisk ventilasjonsanlegg ble installert i bygningens leiligheter med avtrekksfunksjoner i kjøkken og våtrom. Skorsteiner ble benyttet som føringsveier. Elektriske avtrekksvifter ble montert på topp av pipeløpene. Fordi pipene ikke er i bruk til fyring er de heller ikke vurdert og karakterisert med tilstandsgrad i denne rapporten. Ventilasjonskanaler for kjøkken og våtrom ble montert over nedforede himlinger internt i leilighetene. Lydisolerte himlinger med to lag gipsplater opphengt med lyd-bøyler ble montert i alle leiligheter i etasjene under loftet. I forbindelse med ombyggingstiltakene er diverse utvendige oppgraderinger også gjennomført. Diverse vedlikeholdsoppgaver og enkelte utskiftninger av utstyr er utført i leilighetene gjennom årene etter at prosjektet ble ferdigstilt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

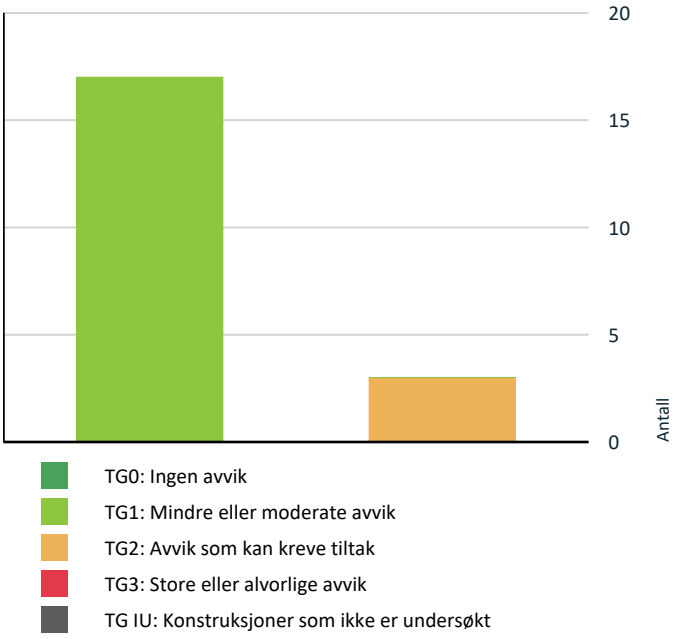
Leilighet

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

Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjente tegninger, tilgjengelige i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen.
Brukstillatelse for kjeller, første, andre, tredje og fjerde etasje er datert den 27.11. 2008. Begge leiligheter på loft ble igangsatt noe senere, og det opplyses at disse sto ferdige i 2013. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 08.07.2013. For boliger som er oppført med søknad og rammetillatelse før forskrifter av 2010 ble innført, gjelder volumkrav på 15 m3. for soverom og andre rom for varig opphold. I forbindelse med denne rapporten er det ikke tatt stilling til om begge soverom i leiligheten oppfyller volumkravet. I forbindelse med at balansert ventilasjon ble pålagt ved forskrift i 2010 bortfalt samtidig volumkravet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er oppført i 1897, i en tid der landsdekkende forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Det foretas imidlertid tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Søknad om rehabilitering av gården, samt bruksendring av loft for etablering av to nye leiligheter er datert den 07.04.2006. Rammetillatelse er datert den 21.12.2006. I tillatelsen fremgår det at kjeller innredes med boder, første etasje bygges om med to boliger, andre, tredje og fjerde etasje bygges om med tre boliger. Loftet innredes med to boliger. Igangsettelsestillatelse er gitt den 25.06.2007. Brukstillatelse den 27.11.2008. Loftsetasjen er innredet senere enn etasjene under, det opplyses at disse sto ferdige i 2013. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 08.07.2013.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5. etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1897

Kommentar
Ifølge grunnbok. Rehabilitering er utført i 2007/2008. Leiligheter på loft ble ferdigstilt i 2010.

Standard
Leiligheten fremstår med god standard.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av godt vedlikehold gjennom årene etter ferdigstillelse.

UTVENDIG

Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i B-30 standard med 40 desibel lydmotstand. Dørpumpe er montert.
To-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass.
Balkong- og terrassedører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, nedbør, vind og sollys, og har vesentlig kortere sannsynlig levetid enn entrédører, som står i innvendig stabilt miljø med vesentlig bedre beskyttelse.
Ved besiktigelse av terrassedøren er det ikke påvist negative forhold utover normal grad av slitasje.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue, 4,4 kvm.
Terrassedekke i tre-bjelkelag med foliemembran på undergulv, støpe-masse i betong og flislagt overflate.
Slukrist midt på dekke med videre avrenning til takrenne og nedløpsrør.
Dekket er tilrettelagt med fall mot slukrist.
Det opplyses at varmekabel er lagt i rør mellom terrasse og takrenne, samt i nedløpsrør.
Terrassen er avgrenset av pusset og malt mur-sokkel med toppbeslag.
Høyden på denne er ca. 1,6 m.
Veggflater på terrassen er i stående malt tre-panel og i malt murpuss.
Krav til rekkverkshøyde er i henhold til dagens forskriftskrav 1,2 m.
Det er registrert at snøfanger ikke er montert på taket over terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tre-stavs eikeparkett i alle rom og arealer utenfor våtrom.
Sorte og hvite gulvfliser med nedstøpt varmekabel i våtrom.
Det foreligger bruksslitasje på parkettgulv i stue/kjøkken i form av enkelte riper, og noe skjolder i buttskjøtene.
Den generelle slitasjegraden på overflatene er ikke utover det en kan forvente alder tatt i betraktning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Flislagte veggflater i våtrom. Malt gipsplatekledning på øvrige veggflater, samt på skrå og horisontale himlingsflater. Led- downlights i entré og våtrom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre-bjelkelag.
Gulvflater i leiligheten er bygget opp og avrettet i forbindelse med etablering av leiligheten i 2013.
Det er konstatert at høydeforskjeller fra side til side i rommene er moderate.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i femte etasje over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Målinger utføres til og med for 2. etasje over utvendig terreng.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte malte innvendige dører i normalt god stand.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at skadedyr og fuktkrevende insekter er observert i leiligheten. Slike forhold ble ikke observert på befaring.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fast montert hems over våtrom. Skap er etablert over himling i felles gang. Adkomst fra luke over entrédør.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Søknad om rehabilitering/ombygging og bruksendring av loft er mottatt i plan og bygningsetaten den 07.04.2006, og byggeforskrifter av 1997 med senere endringer ligger til grunn for utforming av våtrommet.
Leiligheter i 1, 2, 3, og 4. etasje stor ferdige i 2008, og det opplyses på befaring at de to loftsleilighetene sto ferdige i 2013. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 08.07.2013.
Våtrommet er ca. 13 år gammelt. Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon, og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet, materialvalg og ventilasjon. Løsninger som er anvendt og hvordan rommet er vedlikeholdt. Til tross for at badets dusj-sone er oppgradert lokalt nylig og til tross for at det det ikke er registrert symptomer på lekkasjer eller annen svikt, vil aldersrelatert slitasje på materialer og komponenter foreligge etter flere års bruk.

FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift. Forutsetning for at ferdigattest kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Utformingen av våtrommet er beskrevet muntlig av ansvarlig for gjennomføring av byggeprosjektet.
Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det mangler skriftlig dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir i prinsippet økt risiko for skjulte fuktskader. Våtrommet er ca. 18 år gammelt og aldersrelatert slitasje på tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge selv om våtrommet er utformet i henhold til gode prinsipper da det ble utformet. Det gjelder uavhengig av om dokumentasjon foreligger eller ikke.

I prinsippet er det slik at man ikke har holdepunkter for å ha kjennskap til om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette uten dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir derfor i prinsippet økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Aldersrelatert slitasje er også et symptom på tilstand, og skader kan utvikles og bli omfattende før de oppdages. I dette tilfelle har eier av eiendommen godt kjennskap til hvordan membranløsninger og tettesjikt er utført, og det er mottatt god muntlig beskrivelse av våtrommets utførelse.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggflater. Dusj-sone er utbedret lokalt.
Fliser og underliggende platekledning er fjernet. Nye våtroms-plater er montert, forsterket med duk i hjørner og overganger og påført påstrykningsmembran, samt ny flislagt overflate.
Malte plater med downlights i himling.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell fra flislagt gulvflate ved dørterskel til topp slukrist er ca. 20 mm.
Terskelhøyden er ca. 80 mm. Det opplyses at gulvmembranen (foliemembran) er trukket opp på terskelen.
Det er konstatert fall mot sluk på gulvflaten internt i våtrommet.
Høydeforskjell fra topp membran til topp slukrist skal da være godt over kravet på 25 mm.
Det opplyses av eier på befaring at varmekabelen har normalt god funksjon.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

GULV:
Sluk i støpejern. Underliggende foliemembran.
Foliemembran (banemembran) er lagt på undergulv med oppbrett på veggflater og mot dørterskel. Membranen er festet med klemring til sluk i støpejern. Støpe-masse med varmekabel og flislagt overflate over membran. Det er i tillegg lagt smøremembran under fliser i dusj-sonen. På veggflater er fuktsikkerheten basert på gipsplater, påført armerings-duk og påstrykningsmembran, sikret med duk i overganger og hjørner.

Høydeforskjell fra flislagt gulvflate ved dørterskel til topp slukrist er ca. 20 mm.
Det er konstatert fall mot sluk på gulvflaten internt i våtrommet.
Terskelhøyden er ca. 80 mm. Dekklist mot terskelhøyden skjuler membranen, og det opplyses at gulvmembranen (foliemembranen) er trukket opp mot terskelen. Høydeforskjell fra topp membran til topp slukrist skal da være godt over kravet på 25 mm., og mest sannsynlig minst 40 mm.
VEGG:
Veggfliser er lagt på gipsplater, som er behandlet med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner og gjennomføringer. Det opplyses på befaring at det er foretatt en lokal utbedring av veggflater på begge sider av hjørne i dusj-sonen. Eksisterende fliser og plateunderlaget for disse er fjernet, våtroms-plater er så lagt på begge sider av dusj- sonens hjørne. Platekledningen er så forsterket med tetningsbånd/duk i hjørner og rundt gjennomføringer med overlapping over gulvmembranen. Nye fliser i tilsvarende utførelse som de eksisterende er så lagt.

Vurdering av avvik:

- Bortsett fra den lokale oppgraderingen som er foretatt på veggflater i badets dusj-sone er øvrige tettesjikt på gulv og vegg fra 2013 da våtrommet ble ferdigstilt. Avviket er relatert til alder på tettesjikt som er ca. 13 år gamle, og fravær av skriftlig dokumentasjon på alt av tettesjikt. Disse har derfor usikre framtidige funksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger ingen symptomer på fuktproblematikk i dag. Av aldersrelaterte årsaker anbefales det å følge med på situasjonen.

I prinsippet er det slik at man ikke har holdepunkter for å ha kjennskap til om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette uten dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader selv om det ikke er synlige tegn i dag. Aldersrelatert slitasje er også et symptom på tilstand, og erfaring tilsier at risiko for at skader kan inntreffe øker merkbart ved alder.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to buede fronter i herdet glass, montert i aluminiumprofiler. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Cisternen er lekkasjesikret med åpning i flis på vegg i overgang til gulv under klosettskål. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning i laminat med eikestruktur og heldekkende hvit servant. Veggskap med to speilfronter over servant. Skapinnredning med servant og speilskapet over er montert i den senere tid. Utstyret for øvrig er fra 2013.

Vurdering av avvik:

• Utstyret er fra 2010, og aldersrelatert slitasje på komponentene vil foreligge.

Konsekvens/tiltak

• Man må være oppmerksom på at behov for utskifting kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert, og behov for utskifting kan inntreffe på ubestemt tidspunkt.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med elektrisk fuktstyrt vifte er montert i himling i våtrommet.
Våtrommet er tilknyttet bygningens mekaniske ventilasjonsanlegg, som er basert på at avtrekk fra alle våtrom er ledet til skorstein. En elektrisk vifte er montert på topp av skorstein. Behovet for tilførsel av overstrømmet luft fra tilstøtende areal er ivaretatt med flat dørterskel. Denne gir en spalte mellom dørterskel og dørblad som besørger tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført av følgende årsak.
Lokal utbedring av veggflater i våtrommets dusj- sone er nylig foretatt. Eksisterende fliser og plateunderlaget for disse er fjernet, våtroms-plater er så lagt på begge sider av dusj- sonens hjørne. Platekledningen er så forsterket med tetningsbånd/duk i hjørner og rundt gjennomføringer med overlapping over gulvmembranen og påført påstrykningsmembran. Nye fliser i tilsvarende utførelse som de eksisterende er så lagt.
I våtrommet for øvrig er det ikke påvist indikasjoner på fukt ved bruk av fuktindikator. Andre symptomer på fuktproblematikk er heller ikke registrert. Bortsett fra den oppgraderte dusj-sonen er røropplegg og utstyr hovedsakelig installert/montert mot vegg til tilstøtende leilighet uten mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplate i massiv eik med nedfelt sort kum. Koketopp med induksjon, stekeovn, kjøl/frys og smal oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Krav til brannsikkerhet i TEK 10 og TEK 17 medfører at elektriske komfyrer og koketopper skal ha komfyrvakt. Kravet var ikke gjeldende etter TEK 97, som ligger til grunn for utførte ombyggingstiltak i denne gården. Det vil alltid være en viss risiko for lekkasje fra vanninstallasjoner. Forskrifter fra og med 2010 krever at lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjoner og bygningsdeler. I praksis betyr det at alle vanninstallasjoner i kjøkken må sikres med automatisk lekkasjestopper, som i denne leiligheten er installert i benkeskap med kum i kjøkkeninnredningen.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp har avtrekk til ventilasjonskanal i skorstein med videre avtrekk over bygningens yttertak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i rør i rør system er installert i bygningens leiligheter.
I denne leiligheten er fordeler-skap for vannrør montert på hems over våtrom, og lekkasjesikret til våtrommet.
Elektronisk vannstopper er montert i benkeskap med kum i kjøkken for hoved-tilførsel av vann til leiligheten.
Vann- og avløpsinstallasjoner er installert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider i bygget og bruksendring med etablering av to leiligheter på loft, som ble omsøkt i 2006. Det opplyses at loftsleilighetene ble etablert i 2013.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

FELLES AVLØPSINSTALLASJONER:
Avløpsstammer (soilrør) som er ført gjennom etasjene er installert med rør i støpejern i forbindelse med rehabilitering av gården som foregikk fra 2007 og utover.
Støpejernrør av den typen som er installert her (MA rør/muffeløse avløpsrør) leveres med korrosjonsbeskyttelse.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER I LEILIGHETEN:
Sluk og grenrør fra soilrør til sluk er støpejernprodukter, installert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider utført da begge leiligheter på loft ble etablert i 2013.
Sluket er i støpejern. Avløpsrør til utstyr i våtrommet er installert med PVC-produkter.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder, som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.
Sannsynlig levetid for avløpsinstallasjoner i PVC materiale er mer enn 50 år i stabilt og tørt klima.
Moderne støpejerninstallasjoner har meget god kvalitet med svært lang sannsynlig levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon er installert i bygningens leiligheter.
Det er mekanisk avtrekk både for leilighetenes våtrom og for ventilatorer i kjøkkeninnredningene. Originale skorsteiner er i bruk som føringsveier for ventilasjon gjennom etasjene. Originale luker i skorsteinenes ventilasjonsløp er murt igjen for å unngå luftlekkasjer.
Elektriske vifter som trekker avtrekksluften opp er installert på skorsteinene over tak. Det er i tillegg montert fuktstyrte elektriske vifter til avtrekksventiler i våtrommene.
Ventilasjonsanlegget gir gode avtrekksforhold internt i leilighetenes våtrom og kjøkken, og er vesentlig bedre organisert enn det som er mest vanlig i eldre bygårder. Behovet for tilførsel av luft ivaretas med vanlig lufting/vinduer i luftestilling.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med nedstøpt varmekabel i våtrom. Panelovner for øvrig.
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Det opplyses på befaring at varmekabel i våtrom og panelovner har normalt gode funksjoner.
Generelt om nedstøpte varmekabler.
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er montert på hems over våtrommet. Det opplyses at denne er lekkasjesikret med elektronisk vannstopper.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år. Leiligheten sto ferdig i 2013, og sannsynlig restlevetid er ca. 7 år.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er installert i forbindelse med etablering av leiligheten i 2013.
Hovedsikringer/overbelastningsvern: 32 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Samsvarserklæring for anlegget er ikke mottatt.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg er installert i bygningen med sensorer i leiligheter og fellesarealer.
Brannslukningsapparat (pulverapparat) er plassert i leiligheten.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

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

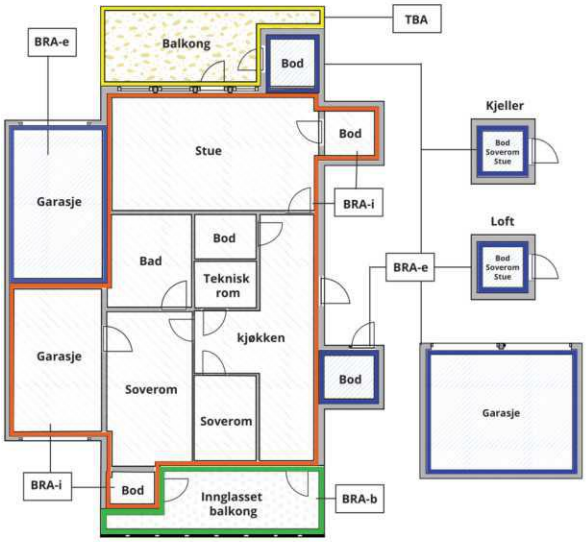
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	45	5		50	4	4	54
SUM	**45**	**5**			**4**	**4**	**54**
SUM BRA	**50**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc/vaskerom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt med skanner av foretaket BO3D AS:
Undertegnede har ikke foretatt oppmåling.
Høyde under nedforet himling i entré og våtrom, ca. 2,2 m.
Høyde under møne, ca. 3,6 m.
Nordvestvendt terrasse med utgang fra stue, 4,4 kvm.
NB: Det er etablert et lagringsrom med åpning/luke i vegg over entrédør.
Lagringsrommet befinner seg over nedforet himling i entré.
Lagringsrommet skal være avgrenset/brannsikret med dobbelt lag 13 mm. gipsplater.
En kjellerbod, 5 kvm.
Boden er foreløpig ikke inndelt, men det opplyses at størrelsen vil være ca. 5 kvm. med takhøyde på minst 1,9 m.
Det er ikke mulig for undertegnede å ha en kvalifisert oppfatning om at boden vil oppfylle de nevnte betingelser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjente tegninger, tilgjengelige i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen.
Brukstillatelse for kjeller, første, andre, tredje og fjerde etasje er datert den 27.11. 2008. Begge leiligheter på loft ble igangsatt noe senere, og det opplyses at disse sto ferdige i 2013. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 08.07.2013. For boliger som er oppført med søknad og rammetillatelse før forskrifter av 2010 ble innført, gjelder volumkrav på 15 m3. for soverom og andre rom for varig opphold. I forbindelse med denne rapporten er det ikke tatt stilling til om begge soverom i leiligheten oppfyller volumkravet. I forbindelse med at balansert ventilasjon ble pålagt ved forskrift i 2010 bortfalt samtidig volumkravet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det opplyses på befaring at det i den senere tid er utført lokal oppgradering av veggflater i våtrommets dusj- sone der vannpåkjenningen på overflatene er størst.
Det opplyses at eksisterende fliser og underlaget for disse er fjernet, våtroms-plater er så lagt på begge sider av dusj- sonens hjørne. Platekledningen er så forsterket med tetningsbånd/duk i hjørner og rundt gjennomføringer, og overlappet over gulvmembranen. Nye fliser i tilsvarende utførelse som de eksisterende er så lagt. Ny servantinnredning og nytt veggskap med to speilfronter over servant er montert i den senere tid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Loftet er beliggende i 5. etasje, og etasjens planløsning med kun én fysisk rømningsvei er godkjent slik den fremstår i dag.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Herman Foss gate 6 Borettslag ved Bjørn Gusdal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	111		0	534.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Herman Foss´ gate 6 A

Hjemmelshaver
Herman Foss Gate 6 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/Borettslaget Herman Foss gate 6	935892201	H0502	USBL	Borettslaget Hermann Foss gate 6 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms loftsleilighet beliggende på St. Hanshaugen, i etablert boligstrøk med hovedsakelig eldre bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til oppgang via portrom mot Hermann Foss´ gate. Gjennomgående leilighet i femte etasje med nordvestvendt terrasse på 4,4 kvm mot felles gårdsrom. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Parkanlegget på St. Hanshaugen rett ved. Skoler og diverse utdanningsinstitusjoner i nærområdet. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang via portrom mot Hermann Foss´ gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-regulering i området er boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles gårdsrom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger om eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Diverse opplysninger er oppgitt av rekvirent på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	
2	05.08.2026	
3	07.08.2026	
4	08.08.2026	
5	08.08.2026	

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma | Oppdragsnr.:

Adresse HERMAN FOSS GATE 6

Postnr. 0171 Sted OSLO

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2008 Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? IF Polise/avtalenr. SP277.4959.6.1

Selger 1 Fornavn HERMAN FOSS GATE 6 BOLIG AS Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse SE BYGGESAK FRA 2008

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse RØA INVEST BYGG AS

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse BYGGESAK, 2014 FERDIG ATTEST

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse ROA INVEST BYGG AS

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse FRA BYGGESAK, ELTRON INSTALLASJON AS

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse ELTRON INSTALLASJON AS

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse H0102 MÅLT MARS 26 Siste målte radonverdi 32 (H0102)

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette borettslaget? 15

28. **Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)** 2008

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller neddstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato		Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

enova

Energiattest



Adresse	
Herman Foss' gate 6A, 0171 OSLO	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329901**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80539274**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **111**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
154,94 kWh/m²	**6 972 kWh**



Herman Foss' gate 6A, 0171 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Herman Foss' gate 6A, 0171 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsststyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 08.07.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200604170-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS´ GATE 6	Eiendom:	219/111/0/0
Tiltakshaver:	Herman Foss Gate 6 AS, v. Bjørn Gusdal	Adresse:	President Harbitz gate 16, 0259 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HERMAN FOSS´ GATE 6

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2013 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til: Herman Foss Gate 6 AS, v. Bjørn Gusdal, President Harbitz gate 16, 0259 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 27112008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200604170-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS´ GATE 6	Eiendom:	219/111/0/0
Tiltakshaver:	Herman Foss Gate 6 AS, v. Bjørn Gausdal	Adresse:	President Harbitz gate 16, 0259 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - HERMAN FOSS´ GATE 6

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
Den delen av tiltaket som tar for seg 1, 2, 3 og 4 etasje og kjelleren.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende gjenstår boligene på loftet. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2009.

NB for at sluttrapport for avfallshåndteringen for hele tiltaket må innsendes til behandling før det kan gis ferdigattest.

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

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Herman Foss Gate 6 AS, v. Bjørn Gausdal, President Harbitz gate 16, 0259 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur
Brattvollveien 199
1164 OSLO

Dato: 21 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200604170-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HERMAN FOSS' GATE 6	Eiendom:	219/111/0/0
Tiltakshaver:	Morten Heggeriset	Adresse:	Bruksveien 31, 1367 SNARØYA
Søker:	Okkenhaug Prosjekt+Arkitektur	Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - HERMAN FOSS' GATE 6

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

Søknaden omfatter endring av alle 6 etasjer, kjeller innredes med boder, 1 etasje bygges om med to boliger, 2, 3 og 4 etasje bygges om med tre boliger, loftet innredes med to boliger. Det etableres vinduer i takflaten mot gate og gårdsrom, det etableres to takterrasser mot gård. 3 en roms, 7 to roms og 3 tre roms boliger. BRA er oppgitt til 518 kvm.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93. b og f og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 03.04.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsrett.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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

Bortfall av tillatelse:
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:
Søknaden omfatter endring av alle 6 etasjer, kjeller innredes med boder, 1 etasje bygges om med to boliger, 2, 3 og 4 etasje bygges om med tre boliger, loftet innredes med to boliger. Det etableres vinduer i takflaten mot gate og gårdsrom, det etableres to takterrasser mot gård. Tiltaket medfører 3 en roms, 7 to roms og 3 tre roms boliger. BRA er oppgitt til 518 kvm.

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	15.03.2006	1/5
Plan kjeller	A-1-10	17.03.2006	1/7
Plan 1 etg	A-1-20	17.03.2006	1/8
Plan 2-4 etg	A-1-30	17.03.2006	1/9
Plan loft	A-1-40	17.03.2006	1/10
Snitt	A-2-10	17.03.2006	1/11
Fasade mot gate	A-3-10	13.03.2006	1/12
Fasade mot gård	A-3-20	13.03.2006	1/13

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
980211940 Okkenhaug Prosjekt + Arkitektur	Ansvarlig søker, ttk. 2 PRO, ttk. 2, bygningstiltak KPR, ttk. 2, bygningstiltak utenom konstr.teknikk.

Krav om uavhengig kontroll:
Det kreves uavhengig kontroll av konstruksjonsteknikk(statikkprosjekteringen). Årsaken til kravet om uavhengig kontroll er Plan- og bygningsetatens erfaringer med denne type tiltak, kompleksiteten til denne type tiltak og at dette firmaets er et enkeltmannsforetak.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommene er regulert til byggeområde for boliger, S-2255, stadfestet 28.07.1977, endret med S-2937, 01.10.1987.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det er ikke innhentet uttalelse fra Byantikvaren. Eiendommen er på Byantikvarens Gule liste, tiltaket forholder seg til informasjonsarket til antikvaren for denne bygningstypen. Etaten finner at det ikke er samme behov for uttalelse fra antikvaren grunnet dette.
Det er krevd uavhengig kontroll av del av prosjekteringen. Inngrepene i takflatene vurderes til å være estetisk skånsomme, hullene i takflatene underordner seg flatene.
Tiltaket kan godkjennes.

Avfall:

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

Varsel om tvangsmulkt:

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

Igangsettingstillatelse:

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

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning, blankett 88-7110 skal benyttes.

3. Miljøsaneringsrapport må innsendes for godkjennelse. Blankett 88-7116 kan benyttes.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
For avdelingsenhetsleder

Erland Volden
saksbehandler

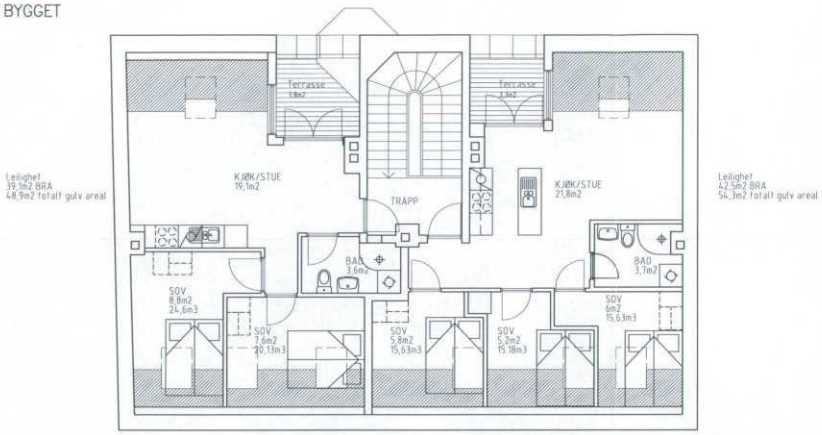
Vedlegg: Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til: Morten Heggeriset, Bruksveien 31, 1367, SNARØYA(med faktura uten vedlegg)

Tegning tittel	Rev.	Tegn.nr.
Ny plan 5. etasje	B	A–2.05

VEDLEGG E-1.

SOM BYGGET



Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kont.
B		Som bygget	24.06.13	md	
A		Ny byggeherre og prosjekterende	29.02.07	md	

Byggherre/prosjekt Hermann Foss gate 6 AS Hermann Foss' gate 6	Dato 17.03.06 Tegn. A. Okkenhaug Kontr.
Tegning tittel Bygård – rehabilitering Ny plan 5. etasje	Gnr./Bnr. 219/111 Prosj.nr. 0635 Mål 1:100
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4, 0178 Oslo arkitektene@dahl-myrhol.no Tlf 23 29 27 70 Fax 23 29 27 71	Rev. B Tegn. nr. A–2.05

VEDTEKTER FOR

HERMAN FOSS GATE 6 BORETTSLAG

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 27.1.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Herman Foss gate 6 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

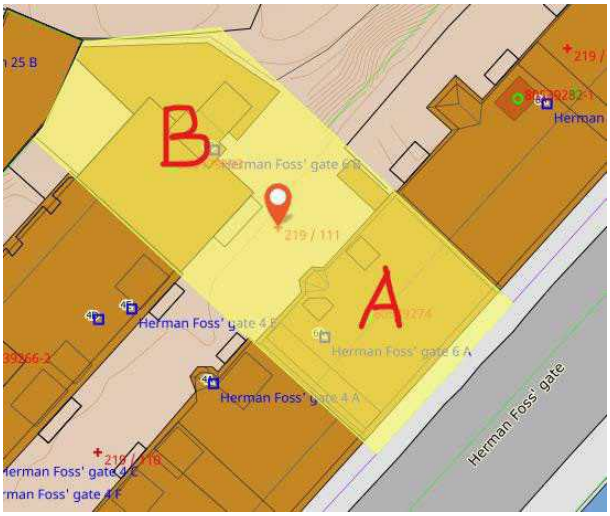
1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Herman Foss' gate 6 A og B i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 219, bnr. 111 i Oslo kommune. Eiendommen og borettslaget består av to bygg, A-bygget og B-bygget:



Et grunnleggende premiss for drift og vedlikehold av byggene er at disse skal behandles som om byggene lå på egne gnr/bnr. Det vil si at A-bygget driftes og forvaltes av andelseierne med bolig i A-bygget, og B-bygget driftes og forvaltes av andelseierne med bolig i B-bygget. Byggene skal imidlertid har felles drifts- og vedlikeholdstjenester for best mulig kostnadseffektiv drift.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 17 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseiere i A-bygget har enerett til bruk av fellesarealer i A-bygget, og andelseiere i B-bygget har enerett til bruk av fellesarealer i B-bygget.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(9) Ved skader på andelen, som dekkes av bygningens forsikringsselskap, skal andelseieren dekke

forsikringens egenandel (og eventuelle avkortninger), dersom skaden skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet fra andelseierens side. I denne anledning nevnes spesielt at boligen må holdes oppvarmet i vinterhalvåret både med tanke på sprinkleranlegget i bygget og vannrør i leiligheten.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Kostnader som kun skriver seg til A-bygget skal fordeles forholdsmessig (areal) på andelseierne med bolig i A-bygget, og kostnader som kun skriver seg til B-bygget skal fordeles forholdsmessig (areal) på andelseierne med bolig i B-bygget.
Kostnader som relaterer seg til begge bygninger skal fordeles forholdsmessig (areal) på samtlige andelseiere. Enhetsutgifter kan deles likt på andelseierne (både enhetsutgifter samlet, men også internt på hvert av byggene).

Følgende fordelingsnøkkel skal legges til grunn:

Herman Foss gt 6 A			Hele borettslaget A og B		
	Fordeling	Prosentandel		Fordelingsnøkke	Prosent av total
H0101	554/5288	10,4766		**554/8333**	6,6482
H0102	348/5288	6,5809		**348/8333**	4,1761
H0201	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0202	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0203	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0301	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0302	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0303	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0401	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0402	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0403	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0501	502/5288	9,4931		**502/8333**	6,0242
H0502	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
Sum	5288/5288	**100,0186**			
Herman Foss gt 6 B					
	Fordeling	Prosentandel			
U0101	735/3045	24,1379		**735/8333**	8,8203
H0101	875/3045	28,7356		**875/8333**	10,5
H0201	720/3045	23,6453		**720/8333**	8,6403
H0301	715/3045	23,4811		**715/8333**	8,5803
Sum	**3045/3045**	99,9999	Sum	**8333/8333**	100,0111

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold

regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer. Styret skal være representert med andelseiere fra begge bygg.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem skal i fellesskap representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

For tiltak som bare andelseiere med bolig i hhv. A-bygget eller B-bygget skal betale jf punkt 8.1.2 ovenfor, har bare den som har betalingsforpliktelse stemmerett, med mindre tiltaket berører samtlige bruksenheter.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15. Særlige utbyggingsretter Bygg B (HFG6B)

Uten betingelse av nytt generalforsamlingsvedtak, plikter borettslagets organer å medvirke til realisering av to mulige sennarier for Bygg B:

(1) Påbygg av en til 2. etasjer på bygget (utvidelse av H0301 i høyden), og eller

(2) Deling av leilighetene i u-etg., 1. etg., 2. etg. og 3. etg. i to enheter.

Retten til slik utvidelse ligger til den som er eier av de respektive andelene. Utbygger (andelseier) bærer kostnadene i sin helhet, er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser og må påse at arbeidene utføres i samsvar med gjeldene lovverk. Borettslagets organer må yte nødvendig medvirkning for å utvide antall andeler tilsvarende utvidelsen.

16. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Protokoll ekstraordinær generalforsamling

HERMAN FOSS GATE 6 BORETTSLAG

Generalforsamlingen (GF) ble avholdt elektronisk den 27.1.2026.

GF hadde ingen innvendinger mot innkallingen.

Til stede: Bjørn Morten Gusdal og Christian Foss Gusdal møtte på vegne av Styret i borettslaget og HERMAN FOSS GATE 6 BOLIG AS, org. nr. 935 853 869, eier av samtlige andeler i borettslaget.

Sak 1: Valg av møteleder/ protokollvitne

Bjørn Morten Gusdal ble valgt til møteleder.

Bjørn Morten Gusdal og Christian Foss Gusdal ble valgt til å signere protokoll.

Sak 2: Endring av fordelingsnøkkel etter kontrollmåling

Etter stiftelsen av borettslaget er det foretatt kontrollmåling av areal for hver boenhet. Mindre avvik er avdekket og det foreslås derfor å justere fordelingen av felleskostnader i samsvar med faktisk målt areal.

Revidert fordelingsnøkkel:

Herman Foss gt 6 A			**Hele borettslaget A og B**		
	Fordeling	Prosentandel		**Fordelingsnøkk**	Prosent av total
H0101	554/5288	10,4766		**554/8333**	6,6482
H0102	348/5288	6,5809		**348/8333**	4,1761
H0201	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0202	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0203	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0301	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0302	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0303	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0401	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0402	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0403	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0501	502/5288	9,4931		**502/8333**	6,0242
H0502	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
Sum	5288/5288	**100,0186**			
Herman Foss gt 6 B					
	Fordeling	Prosentandel			
U0101	735/3045	24,1379		**735/8333**	8,8203
H0101	875/3045	28,7356		**875/8333**	10,5
H0201	720/3045	23,6453		**720/8333**	8,6403
H0301	715/3045	23,4811		**715/8333**	8,5803
Sum	**3045/3045**	99,9999	Sum	**8333/8333**	100,0111

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

Vedtak: Vedtatt enstemmig som foreslått

Sak 3: Mindre endringer av vedtektene.

GF hadde til behandling forslag om mindre justeringer av vedtektene til borettslaget.

Vedtak: Vedtatt enstemmig som foreslått

Ingen andre saker forelå til behandling.

Oslo, 27.1.2026

.....	.....
Bjørn Morten Gusdal	Christian Foss Gusdal
Møteleder/protokollvitne	Protokollvitne

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.01.2026

VEDTEKTER FOR

HERMAN FOSS GATE 6 BORETTSLAG

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 27.1.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Herman Foss gate 6 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

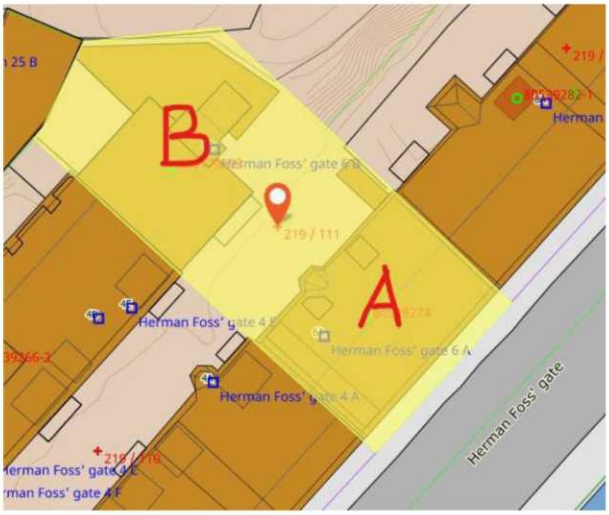
1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Herman Foss' gate 6 A og B i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på gnr. 219, bnr. 111 i Oslo kommune. Eiendommen og borettslaget består av to bygg, A-bygget og B-bygget:



Et grunnleggende premiss for drift og vedlikehold av byggene er at disse skal behandles som om byggene lå på egne gnr/bnr. Det vil si at A-bygget driftes og forvaltes av andelseierne med bolig i A-bygget, og B-bygget driftes og forvaltes av andelseierne med bolig i B-bygget. Byggene skal imidlertid har felles drifts- og vedlikeholdstjenester for best mulig kostnadseffektiv drift.

2. Andeler og andelseiere

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 17 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseiere i A-bygget har enerett til bruk av fellesarealer i A-bygget, og andelseiere i B-bygget har enerett til bruk av fellesarealer i B-bygget.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.01.2026

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlate bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(9) Ved skader på andelen, som dekkes av bygningens forsikringsselskap, skal andelseieren dekke

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

forsikringens egenandel (og eventuelle avkortninger), dersom skaden skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet fra andelseierens side. I denne anledning nevnes spesielt at boligen må holdes oppvarmet i vinterhalvåret både med tanke på sprinkleranlegget i bygget og vannrør i leiligheten.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, og ytterdør til boligen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Kostnader som kun skriver seg til A-bygget skal fordeles forholdsmessig (areal) på andelseierne med bolig i A-bygget, og kostnader som kun skriver seg til B-bygget skal fordeles forholdsmessig (areal) på andelseierne med bolig i B-bygget.
Kostnader som relaterer seg til begge bygninger skal fordeles forholdsmessig (areal) på samtlige andelseiere. Enhetsutgifter kan deles likt på andelseierne (både enhetsutgifter samlet, men også internt på hvert av byggene).

Følgende fordelingsnøkkel skal legges til grunn:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.01.2026

Herman Foss gt 6 A			Hele borettslaget A og B		
	Fordeling	Prosentandel		Fordelingsnøkke	Prosent av total
H0101	554/5288	10,4766		**554/8333**	6,6482
H0102	348/5288	6,5809		**348/8333**	4,1761
H0201	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0202	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0203	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0301	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0302	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0303	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0401	435/5288	8,2261		**435/8333**	5,2202
H0402	256/5288	4,8411		**256/8333**	3,0721
H0403	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
H0501	502/5288	9,4931		**502/8333**	6,0242
H0502	453/5288	8,5666		**453/8333**	5,4362
Sum	5288/5288	**100,0186**			
Herman Foss gt 6 B					
	Fordeling	Prosentandel			
U0101	735/3045	24,1379		**735/8333**	8,8203
H0101	875/3045	28,7356		**875/8333**	10,5
H0201	720/3045	23,6453		**720/8333**	8,6403
H0301	715/3045	23,4811		**715/8333**	8,5803
Sum	**3045/3045**	99,9999	Sum	**8333/8333**	100,0111

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer. Styret skal være representert med andelseiere fra begge bygg.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem skal i fellesskap representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

For tiltak som bare andelseiere med bolig i hhv. A-bygget eller B-bygget skal betale jf punkt 8.1.2 ovenfor, har bare den som har betalingsforpliktelse stemmerett, med mindre tiltaket berører samtlige bruksenheter.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.01.2026

nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15. Særlige utbyggingsretter Bygg B (HFG6B)

Uten betingelse av nytt generalforsamlingsvedtak, plikter borettslagets organer å medvirke til realisering av to mulige sennarier for Bygg B:

(1) Påbygg av en til 2. etasjer på bygget (utvidelse av H0301 i høyden), og eller

(2) Deling av leilighetene i u-etg., 1. etg., 2. etg. og 3. etg. i to enheter.

Retten til slik utvidelse ligger til den som er eier av de respektive andelene. Utbygger (andelseier) bærer kostnadene i sin helhet, er ansvarlig for innhenting av nødvendige tillatelser og må påse at arbeidene utføres i samsvar med gjeldene lovverk. Borettslagets organer må yte nødvendig medvirkning for å utvide antall andeler tilsvarende utvidelsen.

16. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.01.2026

Electronic signature

Signed by

Gusdal, Bjørn Morten

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.01.2026 16:23:23

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Gusdal, Christian Foss

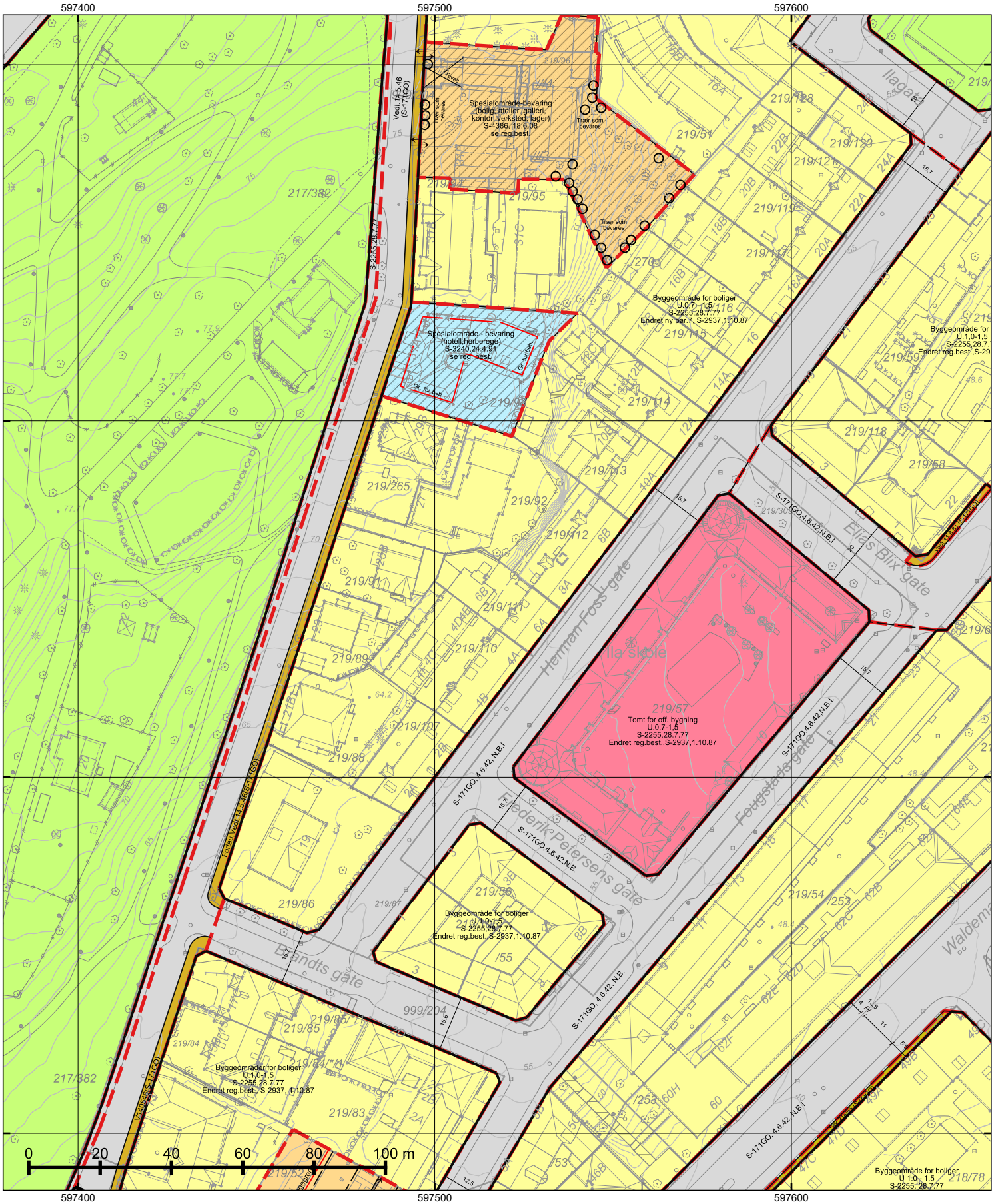
Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

28.01.2026 13:09:02

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

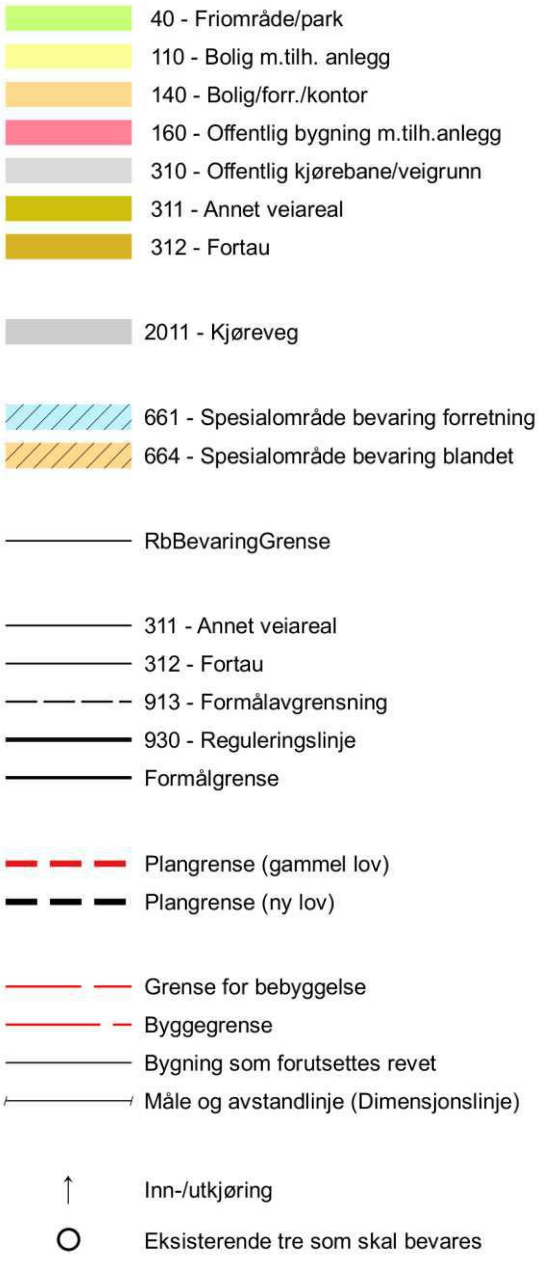
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

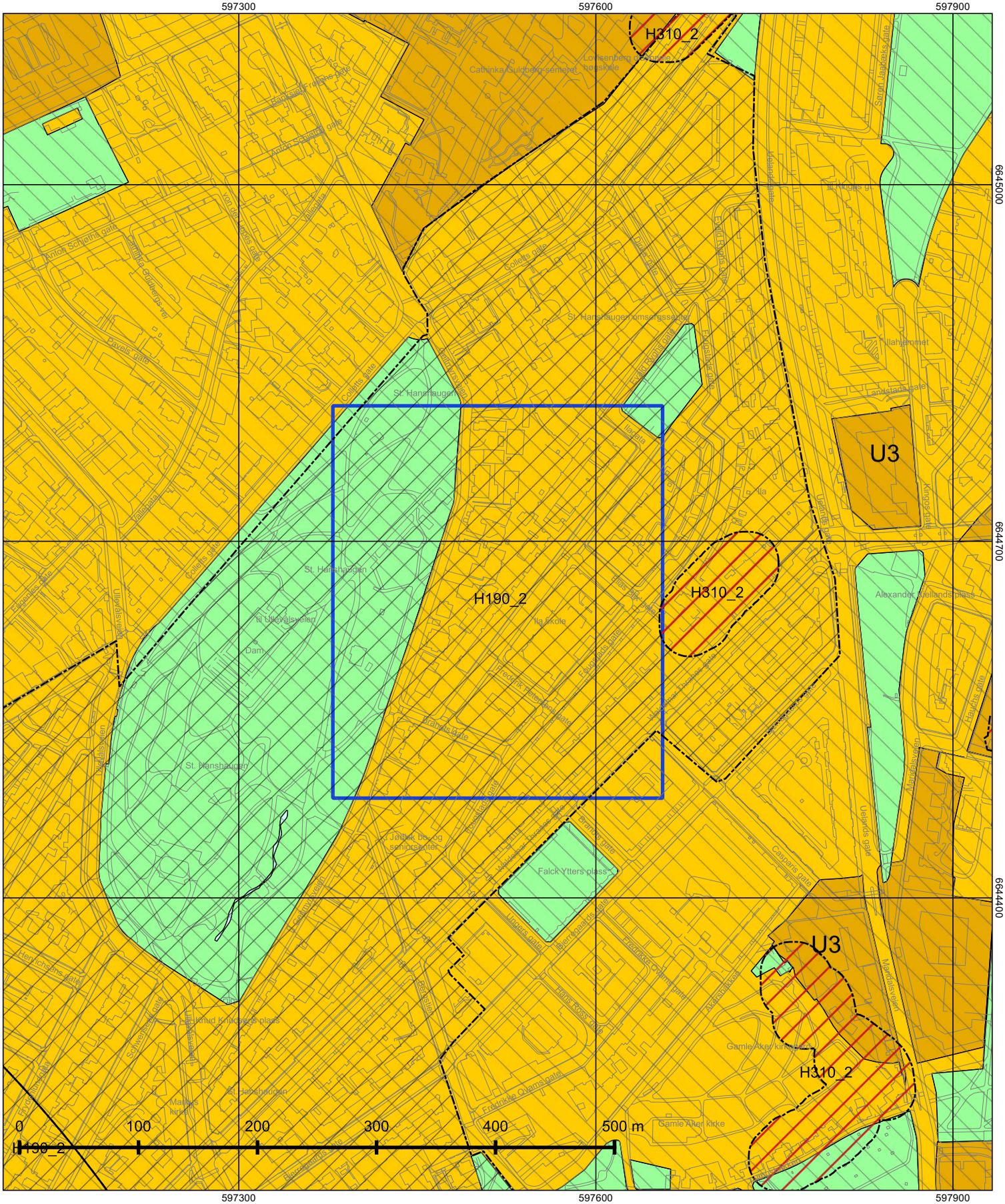
PlottID/Best.nr: 154464/ 86528520
Adresse: Herman Foss' gate 6
Gnr/Bnr: 219/111
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154464/86528520
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 6 A, 0171 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 111, andelsnr. 13 i Herman Foss gate 6 borettslag , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260413

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ken Thomas Fredriksen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 484 68 811

E-post: ken.thomas.fredriksen@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.
