



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

OSCARS GATE 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



📍 Oscars gate 39, 0258 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 290, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 21.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 11819-2730

Referansenummer: FV1926

Foretak: HT KRAFT AS

Takstingeniør: Pål Henry Tronsen



NITO

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

Rapportansvarlig



Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Beliggende på Frogner i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Klassisk bygård oppført i 1886.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.

Yttervegger og bærende konstruksjoner i tegl-/mur- og trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er med pussede og malte overflater.

Tak tekket med takpanner.

Leilighet beliggende i 2. etasje med bruksareal (BRA-i) på 204 m2.

Meget god standard.

Oppvarming består av strøm og vedfyring. Se boligens energiattest.

Naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer.

INNHold:

Entré/hall, 2 bad, vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, kontor, 2 garderober, 3 soverom, gang og balkong.

Bod i kjeller.

Carport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1886

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Koblete vinduer med enkle glass i ramtre ramme og karm.

Original 2-fløyet inngangsdør, branntettet og godkjent.

Dør til baktrapp med brann-/lydmotstand og slett overflate.

Nordvestvendt balkong på 3 m2.

Bod i kjeller er renoverert med avrettet og laminatlagt gulv, malte gipsplater på vegger, ny belysning og stikkontakter.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:

GULV - Enstavs herdet tregulv og fliser.

VEGGER - Malte flater, stukkatur og fliser.

HIMLING - Malte flater. og rosetter.

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

Peis i stue og spisestue med innsats og glassfronter.

Pipen er rehabilitert med stålrør i 2023.

2 stk. originale 2-fløyete heltredører.

2-fløyet dør med glass fra kjøkken til kontor.

Øvrige innerdører er kompakte med ettspeils/fabrikkklakkert overflate, nye i 2026.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, inneholdende:

- Benkeplate med nedfelt vaskekum.

- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

- Varmtvannsbereder på 120 liter.

- Skapinnredning.

- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:

- Servantseksjon med skap.

- Dusjhjørne med skillevegg i herdet glass.

- Vegghengt toalett.

- Speil.

- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Bad 2

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende:

- Dobbel servantseksjon med skuffer.

- Dusjnise med skillevegg i herdet glass.

- Speil med integrert lys.

- 2 stk. elektriske håndkletørkere.

- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette finérbelagte fronter, inneholdende:

- Kvarts benkeplater med underlimt oppvaskkum.

- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.

- Integrert platetopp, 2 stk. stekeovner, quooker, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinskapp.

- Komfyrvakt og waterguard.

- Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og varme, inneholdende:

- Vegghengt toalett.

- Servant og blandebatteri.

- Speil.

- Waterguard.

- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom og i himling på bad2(med utløp til bad).

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon.

2 stk. varmtvannsberedere á 120 liter, fra 2010/2020.

Berederne er plassert på vaskerom og himling på bad2(med utløp til bad).

Elanlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

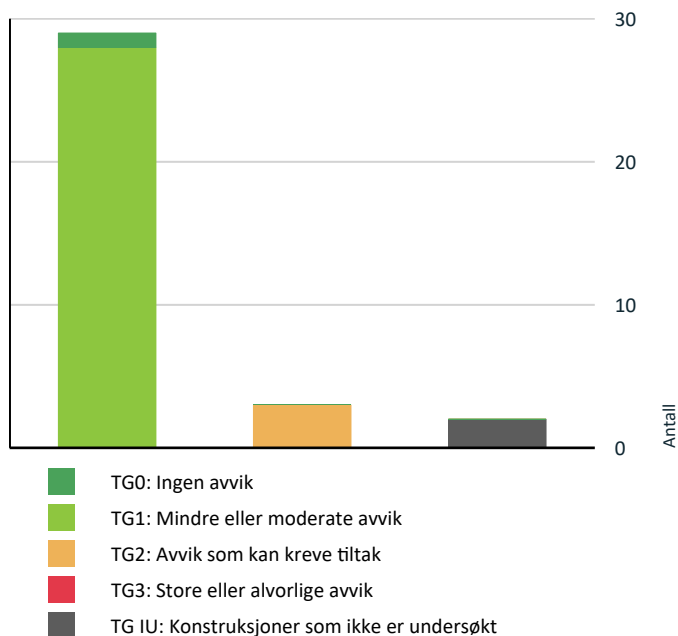
Lovlighet

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1886

Anvendelse

Bolig.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Koblete vinduer med enkle glass i ramtre ramme og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

I 2025/26 er innvendig vinduer slipt/malt/justert, samt det er påmontert tetningslister.

TG 1 Dører

Original 2-fløyet inngangsdør, branntettet og godkjent.

Dør til baktrapp med brann-/lydmotstand og slett overflate.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong på 3 m2.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Andre utvendige forhold

Bod i kjeller er renoverert med avrettet og laminatlagt gulv, malte gipsplater på vegger, ny belysning og stikkontakter.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:

GULV - Enstavs herdet tregulv og fliser.

VEGGER - Malte flater, stukkatur og fliser.

HIMLING - Malte flater. og rosetter.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.



Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stue(2022) og spisestue(2026) med innsats og glassfronter.
Pipen er rehabilitert med stålrør i 2023 i regi av sameiet.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Innvendige dører

2 stk. originale 2-fløyete heltredører.
2-fløyet dør med glass fra kjøkken til kontor.
Øvrige innerdører er kompakte med ettspeils/fabrikkklakkert overflate, nye i 2026.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, inneholdende:
- Benkeplate med nedfelt vaskeum.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Varmtvannsbereder på 120 liter.
- Skapinnredning.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og tak med malte flater.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM



Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og 2-komponent gulvmembran.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. - Hulltaking er ikke foretatt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skap.
- Dusjhjørne med skillevegg i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.



Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i plast og 2-komponent gulvmembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Dobbel servantseksjon med skuffer.
- Dusjnisje med skillevegg i herdet glass.
- Speil med integrert lys.
- 2 stk. elektriske håndkledørkere.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvflisene i dusjsonen er fra 2010.
Det er lagt flis-på-flis utenfor dusjsonen i 2026.

Årstall: 2025

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i stål og 2-komponent gulvmembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er innsatt inspeksjonsluke i baktrappen som grenser til våtsonen på badet.

Det ble ikke registrert unormale verdier ved bruk av Protimeter MMS3 (fuktsøker) eller observert tegn til fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette finérbelagte fronter, inneholdende:

- Kverts benkeplater med underlimt oppvaskkum, ny i 2026.
- Kjøkkenøy med kokesone, oppbevaring og sitteplasser.
- Integrert platetopp, 2 stk. stekeovner, quooker, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinskap.
- Komfyrvakt og waterguard, nytt i 2026.

Platetopp, en stekeovn, quooker og vinskap er nytt i 2026.

Årstall: 2021

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere
salgsoppgave og fakturaer.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilatorer med kullfilter resirkulerer luften ved å trekke matos og damp inn og renser den i et kullfilter for så å sende den ut igjen i rommet. Dette er en godkjent løsning som idag benyttes i 80 % av alle hjem.

Dagens forskrift (TEK17) som tilstandsrapporten settes opp mot, krever mekanisk avtrekk hvor matos/damp trekkes ut av bygget og ikke blir benyttet igjen - derav settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varme, inneholdende:

- Vegghengt toalett.
- Servant og blandeatteri.
- Speil.
- Waterguard.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg



Tilstandsrapport

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom og i himling på bad2(med utløp til bad).

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftmengder og energibesparelse i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannsberedere á 120 liter, fra 2010/2020.

Berederne er plassert på vaskerom og himling på bad2(med utløp til bad).

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 forenklete 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.

Elanlegg med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja



Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

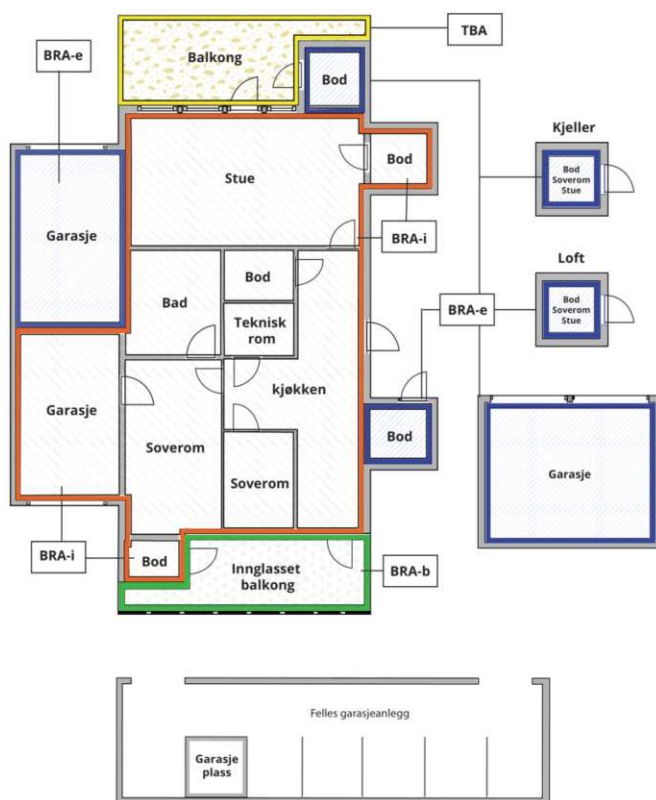
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	204			204	3
Kjeller		30		30	
SUM	204	30			3
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, vaskerom, bad, kontor, kjøkken, spisestue, stue, soverom 2, bad 2, toalettrom, soverom 3, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I tillegg med følger carport i bakgård og disposisjonsrett til fellesbod på 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I perioden 2021-26 er leiligheten revet ned til bærende konstruksjoner og gjenoppbygget, med unntak av 1 bad som er fra 2010.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	204	14

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Garderobeavdelinger er medtatt som P-rom.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	290		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oscars gate 39

Hjemmelshaver

Fidje Aleksander Høspøien, Hansen Silje Helsing

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Uranienborg i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1.109 m².



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	20.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	
3	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159260120	

Selger 1 navn
Ole Geir Hagen

Gateadresse	
Oscars gate 39	

Poststed	Postnr
OSLO	0258

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd et nytt baderom og et nytt vaskerom. Nytt sluk med klemring i begge rom, to-komponent påstrykningsmembran på gulv i begge rom, nye vannrør (rør-i-rør system av typen Sanipex) med vannfordelerskap plassert i vaskerom, Geberit Sigma TEK innbygningsisterne i baderom, varmekabler i begge rom. Veggene i det nye baderommet er kledd med OSB plater og våtromsplater som er behandlet med smøremembran. Vegger som ikke er flislagt er kledd med gipsplater, og er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling. Alt utstyr i begge rom er nytt i 2026. Bade- og toalettrommet i tilknytning til hovedsoverommet ble i følge forrige eier bygd av tidligere eier i 2010. Her er det lagt nytt rør-i-rør system og montert nytt vannfordelerskap, som er plassert over himlingen. Det er lagt flis-på-flis på gulvet i disse rommene. Det er lagt nye varmekabler og montert lekkasjesikring i toalettrommet. Arbeidet er utført i 2025/2026. Dokumentasjon og bilder foreligger for arbeidet som er utført i 2025/2026.
Arbeid utført av	UAB Kalpas NUF - entreprenør, Elite Elektro AS - el.arbeid, Rørverket AS - vann- og avløpsarbeid og Membranspesialisten AS - gulvmembran

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørverket AS - montert nytt sluk med klemring og Membranspesialisten AS har lagt to-komponent påstrykningsmembran av typen Schönox 2 KDS på støpte gulv i bade- og vaskerommet som er bygd i 2025/2026. Dokumentasjon og bilder foreligger.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I følge styreleder har det vært noe vanninntrenging i kjeller for mange år siden. Dreneringen rundt gården ble utbedret i 2010.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært en begrenset vannlekkasje ved et pipeløp på taket. Årsaken ble funnet og utbedret høsten 2025. I følge styreleder ble hele taket i gården lagt nytt med båndteking i 2014, og mye av undertaket ble erstattet der det var dårlig. Alle takrenner og nedløpsrør ble byttet.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	5 pipeløp i gården ble rehabilitert med stålrør i 2023 av Mur og Pipeservice AS, hvorav 3 pipeløp i denne leiligheten. Det er fyringsforbud på de øvrige pipeløpene. UAB Kalpas NUF har montert ny peis i spisestuen i 2026. Tilkobling til stålrøret i pipeløpet ble utført av Mur og Pipeservice AS.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I følge styreleder ble fasadene i gården pusset opp i 2014. All løs murpuss ble hugget ned og bygd opp igjen med tradisjonelle materialer inkl maling. Alle gulv i leilighet er avrettet med flytstøp
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nye varmekabler i hovedsoverom, toalettrom, vaskerom og gangen ved den nye garderobeavdelingen i entreen, montert nye downlights og spotter, nye dimmere, brytere, golvtermostater, stikkontakter, sikkerhetsbryter for begge VVB og komfyrvakt i kjøkken. Installert Plejd trådløst styringssystem av lys og gulvvarme. Samsvarserklæring, dokumentasjon og bilder foreligger. I følge tidligere eier ble det lagt nedstøpte varmekabler i stue, spisestue, kjøkken, kontor og entre i 2021.

Arbeid utført av

Elite Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2025 ble det montert 4 nye balkonger i bakgården, hvorav en i denne leiligheten. Ferdigattest foreligger.

Arbeid utført av

Balkonteam AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftet er bygd ut med en boenhet for mange år siden.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se Saksinnsyn hos Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er montert vannmåler på hovedvannledningene i kjelleren i gården for å redusere kostnadene.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en carport i bakgården som er i dårlig teknisk forfatning. Sameiet planlegger å bygge nye carporter. Tegninger og pristilbud foreligger og vil bli presentert sameierne for godkjenning i løpet av kort tid. Arkitekten vil deretter søke Plan- og bygningsetaten om rammetillatelse. Ny eier må påregne en kostnad i forbindelse med bygging av nye carporter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Forrige eier pusset opp leiligheten betydelig i 2021. Alle gulv (unntatt daværende hybel, som nå er hovedsoverom) ble avrettet og det ble nedstøpt varmekabler i alle gulv unntatt daværende hybel og 2 soverom. Varmekablene i entreen er delt i to soner, hvorav den ene sonen dekker gulvet i baderommet som er bygd i 2026. Det er lagt varmekabler i hovedsoverommet, toalettrommet, vaskerommet og gangen ved den nye garderobeavdelingen i entreen i 2026. Ny kjøkkeninnredning inkl hvitevarer ble montert av forrige eier i 2021. Benkeplatene i kjøkkenet, vinskabet, platetoppen og dampovnen til venstre for kaffemaskinen er ny i 2026. Det er lagt dobbel gips i himlingen i hovedsoverommet for å redusere lyd gjennomtrenging ovenfra.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Geir Hagen	c00b1e2f457399ee2df0b 95ac371880ccfa02659	25.02.2026 17:52:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Dyve & Partnere	
Oppdragsnr.	
159260120	
Selger 1 navn	
Ole Geir Hagen	
Gateadresse	
Oscars gate 39	
Poststed	Postnr
OSLO	0258
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	70730359

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd et nytt baderom og et nytt vaskerom. Nytt sluk med klemring i begge rom, to-komponent påstrykningsmembran på gulv i begge rom, nye vannrør (rør-i-rør system av typen Sanipex) med vannfordelerskap plassert i vaskerom, Geberit Sigma TEK innbygningsisterne i baderom, varmekabler i begge rom. Veggene i det nye baderommet er kledd med OSB plater og våtromsplater som er behandlet med smøremembran. Vegger som ikke er flislagt er kledd med gipsplater, og er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling. Alt utstyr i begge rom er nytt i 2026. Bade- og toalettrommet i tilknytning til hovedsoverommet ble i følge forrige eier bygd av tidligere eier i 2010. Her er det lagt nytt rør-i-rør system og montert nytt vannfordelerskap, som er plassert over himlingen. Det er lagt flis-på-flis på gulvet i disse rommene. Det er lagt nye varmekabler og montert lekkasjesikring i toalettrommet. Arbeidet er utført i 2025/2026. Dokumentasjon og bilder foreligger for arbeidet som er utført i 2025/2026.
Arbeid utført av	UAB Kalpas NUF - entreprenør, Elite Elektro AS - el.arbeid, Rørverket AS - vann- og avløpsarbeid og Membranspesialisten AS - gulvmembran

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørverket AS - montert nytt sluk med klemring og Membranspesialisten AS har lagt to-komponent påstrykningsmembran av typen Schönox 2 KDS på støpte gulv i bade- og vaskerommet som er bygd i 2025/2026. Dokumentasjon og bilder foreligger.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I følge styreleder har det vært noe vanninntrenging i kjeller for mange år siden. Dreneringen rundt gården ble utbedret i 2010.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært en begrenset vannlekkasje ved et pipeløp på taket. Årsaken ble funnet og utbedret høsten 2025. I følge styreleder ble hele taket i gården lagt nytt med båndteking i 2014, og mye av undertaket ble erstattet der det var dårlig. Alle takrenner og nedløpsrør ble byttet.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	5 pipeløp i gården ble rehabilitert med stålrør i 2023 av Mur og Pipeservice AS, hvorav 3 pipeløp i denne leiligheten. Det er fyringsforbud på de øvrige pipeløpene. UAB Kalpas NUF har montert ny peis i spisestuen i 2026. Tilkobling til stålrøret i pipeløpet ble utført av Mur og Pipeservice AS.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I følge styreleder ble fasadene i gården pusset opp i 2014. All løs murpuss ble hugget ned og bygd opp igjen med tradisjonelle materialer inkl maling. Alle gulv i leilighet er avrettet med flytstøp
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt nye varmekabler i hovedsoverom, toalettrom, vaskerom og gangen ved den nye garderobeavdelingen i entreen, montert nye downlights og spotter, nye dimmere, brytere, golvtermostater, stikkontakter, sikkerhetsbryter for begge VVB og komfyrvakt i kjøkken. Installert Plejd trådløst styringssystem av lys og gulvvarme. Samsvarserklæring, dokumentasjon og bilder foreligger. I følge tidligere eier ble det lagt nedstøpte varmekabler i stue, spisestue, kjøkken, kontor og entre i 2021.

Arbeid utført av

Elite Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2025 ble det montert 4 nye balkonger i bakgården, hvorav en i denne leiligheten. Ferdigattest foreligger.

Arbeid utført av

Balkonteam AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftet er bygd ut med en boenhet for mange år siden.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se Saksinnsyn hos Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er montert vannmåler på hovedvannledningene i kjelleren i gården for å redusere kostnadene.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten disponerer en carport i bakgården som er i dårlig teknisk forfatning. Sameiet planlegger å bygge nye carporter. Tegninger og pristilbud foreligger og vil bli presentert sameierne for godkjenning i løpet av kort tid. Arkitekten vil deretter søke Plan- og bygningsetaten om rammetillatelse. Ny eier må påregne en kostnad i forbindelse med bygging av nye carporter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Forrige eier pusset opp leiligheten betydelig i 2021. Alle gulv (unntatt daværende hybel, som nå er hovedsoverom) ble avrettet og det ble nedstøpt varmekabler i alle gulv unntatt daværende hybel og 2 soverom. Varmekablene i entreen er delt i to soner, hvorav den ene sonen dekker gulvet i baderommet som er bygd i 2026. Det er lagt varmekabler i hovedsoverommet, toalettrommet, vaskerommet og gangen ved den nye garderobeavdelingen i entreen i 2026. Ny kjøkkeninnredning inkl hvitevarer ble montert av forrige eier i 2021. Benkeplatene i kjøkkenet, vinskabet, platetoppen og dampovnen til venstre for kaffemaskinen er ny i 2026. Det er lagt dobbel gips i himlingen i hovedsoverommet for å redusere lyd gjennomtrenging ovenfra.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

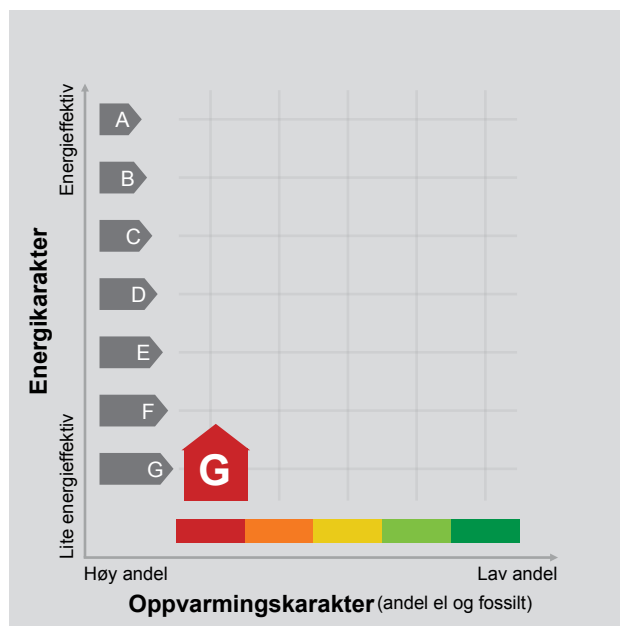
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Geir Hagen	c00b1e2f457399ee2df0b 95ac371880ccfa02659	25.02.2026 17:52:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Oscars gate 39
Postnummer	0258
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80511663
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-51506
Dato	17.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1886
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plakaten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostad skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostad / 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

PROTOKOLL FRA ARSMØTET 2025 I SAMEIET OSCARS GATE 39

Sted: Oscars gate 39
Dato: 18.06.2025

Til stede: Jon Rellsve, Anne Sofie Falkenaas, Aleksander Fidje, Ole Geir Hagen, Harald Furu, Knut Øversjøen, Morten Throndsen, Dagheid Strømme.

Alle seksjoner og stemmer var representert.

1. Innkallingen ble godkjent uten merknader.

2. Valg av møteleder, referent og møtedeltaker til å undertegne protokollen:

Jon Rellsve ble valgt til å lede møtet.

Dagheid Strømme ble valgt til referent.

Anne Sofie Falkenaas ble valgt til å undertegne protokollen.

3. Saker fastsatt i vedtektene:

a) Styrets årsberetning ble tatt til orientering uten spørsmål eller kommentarer.

b) Resultatregnskap 2024 og balanse pr 31.12.2024 ble gjennomgått og godkjent.

Fellesgjelden er lån som sameiet har tatt opp for seksjon 2 og 5 i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt, og som disse seksjonene nedbetaler via husleien. Det ble enighet om å formalisere avtalen med seksjonene, inkludert at lån må innfris ved eventuelt salg av seksjon.

c) Det sittende styret ble gjenvalgt.

d) Knut Øversjøen ble valgt til revisor.

4. Godkjennelse av styrets forslag til driftsbudsjett for 2025.

Budsjettet ble godkjent. Felleskostnader øker med 5%.

5. Innkomne forslag

Sak 1) Forslag fra Falkenaas om vedtektsendring fra lik fordeling til brøkbasert fordeling av løpende felleskostnader, med henvisning til eierseksjonslovens § 29 første ledd og at det er urimelig at seksjon 2 med minste brøk betaler like mye husleie som større seksjoner.

Rellsve redegjorde for informasjon mottatt fra juridisk avdeling i Huseierne om at etter eierseksjonsloven må det være enighet fra alle seksjoner hvis dette punktet i vedtektene skal kunne endres. Huseierne opplyser også at det foreligger rettspraksis på dette. Videre at lik fordeling av felleskostnader er iht eierseksjonsloven ettersom det foreligger vedtekter og den som kjøper en seksjon trer inn i tidligere eiers avtale.

Falkenaas ba om at Huseierne får tilsendt våre vedtekter for vurdering av gyldigheten, og svarer skriftlig. I tillegg engasjerer Falkenaas egen advokat for tilsvarende vurdering.

Konklusjon:

Bestemmelsens gyldighet undersøkes nærmere.

JR.

Sak 2) Falkenaas: Å oppdatere vedtekter og vurdere ordensregler er viktig.

Konklusjon:

Huseierne engasjeres i arbeidet med oppdatering av sameieravtalen og vurderer hva som må være med fra de gamle vedtektene, hva som eventuelt må endres og hva som eventuelt anbefales tilføyd. Det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte når vedtekter og ordensregler i sin helhet skal behandles.

Sak 3) Forslag fra Falkenaas om å engasjere ekstern forretningsfører, for eksempel OBOS, slik at sameiet blir mindre avhengig av Rellsve og får en felles portal med tilgang til informasjon om alt fra økonomi til dokumenter og fargekoder på maling. Årlig kostnad ca 33000 kr (OBOS).

Konklusjon:

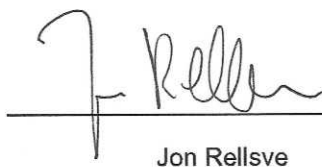
Falkenaas legger frem tilbud som er innhentet fra OBOS og USBL for ny vurdering. Rellsve undersøker hvilke fordeler sameiets medlemsskap i Huseierne gir. Ulike rådgivningstjenester, rabatter og samarbeidspartnere. Eventuelt kan man prøve forretningsfører i et år. Dette kan avgjøres først etter at alle opplysninger foreligger. Inntil videre kan Rellsve opprette en SharePoint løsning for å ivareta grunnleggende informasjonsbehov.

6. Eventuelt

Garasjeprojektet: Arkitekt har beregnet at det er plass til 6 garasjer og 1 parkeringsplass. Falkenaas viste tegninger og informerte om at arkitekt er bedt om å komme med ytterligere forslag. Det er ønske om bruk av murpuss samt saltak (fall to veier) iht inspirasjonsfoto. Om garasjeporter må spesiellages eller om det finnes standardporter med design som kler gården, er et spørsmål. Det er foreslått at når vi er overordnet fornøyd med tegninger, innhentes priser før det holdes avstemning og velges løsning.

Møtet ble hevet klokken 20.45

Oslo, 18.06.2025



Jon Rellsve



Anne Sofie Falkenaas

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET OSCARSGATE 12. juni 2024

Tilstede:

Alle syv seksjoner var representert ved møtestart.

1. Innkalling

Årsmøtet er lovlig innkalt. Ingen sameiere hadde innsigelser.

2. Møteleder, referent og protokoll

Jon Rellsve valgt som møteleder. Aleksander Fidje valgt som referent.

Dagheid Strømme ble valgt til å undertegne protokollen.

3. Økonomi og valg

- Styrets årsberetning godkjent.
- Resultatregnskap 2023 og balanse pr 31.12.2023 ble behandlet og godkjent.
- Jon Rellsve gjenvalgt som styreleder. Aleksander Fidje og Anne Sofie Falkenaas gjenvalgt som styremedlemmer. Dagheid Strømme trer inn i styret som nytt styremedlem. Knut Øversjøen ble gjenvalgt som styremedlem, men har i etterkant av årsmøtet valgt å trekke seg fra styret.
- Wenche Flatla gjenvalgt som revisor

4. Vedlikeholdsfond

- Det beslutes å innhente 50 000 kr fra sameierne til et vedlikeholdsfond slik at vi har penger i bakhånd til uforutsette hendelser. Innskudd fordeles etter brøk.

5. Løpende vedlikehold

- Styret utarbeider et forslag til vaktmester- og vedlikeholdsordning, samt en realistisk vedlikeholdsplan med prioritert rekkefølge på vedlikeholdsinitiativer.
- Styret vurderer og eventuelt bestiller hovedvask av trapp og vinduer en gang i året.
- Det har kommet innspill på at seksjoner som ikke kan bidra på dugnad eventuelt kan betale inn et beløp som kompensasjon. Styret sjekker opp vanlig praksis og eventuelt juridisk håndtering av en slik ordning.

6. Husleie

- Husleien økes for å hensynta prisstigning. Styreleder regner ut hvor mye det er nødvendig å øke husleien med for å hensynta økte priser, og informerer sameierne om nytt månedlig beløp til innbetaling.



Aleksander Fidje
Referent



Dagheid Strømme
Valgt til å undertegne protokollen

SAMEIET OSCARSGATE 39

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024/2025

Styret

Styret har bestått av

Jon Rellsve (styrets leder)

Aleksander Fidje (styremedlem)

Dagheid Strømme (styremedlem)

Anne Sofie Falkenaas (styremedlem, fratrådt april 2025 etter eget ønske)

Det har vært avholdt fire styremøter i perioden i tillegg til løpende samarbeid og dialog mellom styrets medlemmer.

Styrets arbeid og oppsummering av oppgaver etter fjorårets årsmøte:

Vaktmesterordningen:

Dugnad er utført høst 2024 og vår/sommer 2025, med god innsats fra oppmøtte.

Snømåking har vært fordelt seksjonsvis per uke og har fungert bra. Forefallende hagearbeid er utført med hovedsakelig frivillig innsats. Styret organiserte profesjonell beskjæring av popler høsten 2024. Det holdes en løpende vurdering av behov for å kjøpe tjenester/ekstern hjelp.

I fjor kom det forslag om at seksjoner som ikke kan bidra på dugnad eventuelt kan betale inn et beløp som kan benyttes til å engasjere ekstern hjelp. Det er bekreftet at juridisk er det ikke hjemmel for å kreve betaling for manglende dugnadsdeltakelse.

Branntilsyn

Brannsikringsarbeider er i all hovedsak utført. Vi har fått frist fra OBRE til 15.08.2025, til å utbedre resterende arbeider.

Carporter:

Arkitekt Ulf Teigen har gitt tilbud og fått i oppdrag å tegne forslag og bistå med rammesøknad.

Balkonger:

Seksjon 3, 4, 5 og 6 har fått oppføringstillatelse til hhv ny balkong og utskifting av balkonger på enden mot carporter.

Installasjon av fibernett:

Dette skal nå være helt ferdig og fungere bortsett fra tilkobling i én seksjon som ikke er fullført. Vi fikk perioden januar-mai kostnadsfri pga forsinkelsene.

Lekkasje ved pipe:

Styret har som forslag til løsning mottatt tilbud fra Perun AS på nytt lufterør på tak over loftsbod, men er usikre på om dette er rett tiltak. Lekkasjen er under utredning.

Lekk hovedstoppekran:

Denne er nå erstattet med to nye hovedstoppekraner, én til hver side av gården.

Vannmåler:

Det er installert vannmåler som besparende tiltak. Måleren er beregnet å være spart inn i løpet av cirka et halvt år.

Sikring av piper:

Pipene (4 stk) uten toppkantbeslag og fuktsikring i form av pipehatter, har fått påmontert dette over luftepiper og stålpiper.

Isstoppere:

Sist vinter ble det etterlyst bedre sikring mot isras. Etter anbefaling fra leverandøren av snøfangere, har vi fått montert isstoppere på alle snøfangerne våre, som virker å fungere svært bra.

Vedlikehold:

Det er utført diverse malerarbeid og annet løpende vedlikehold av eiendommen i 2024/2025. Det er engasjert maler for innvendig maling av vinduer i oppgang samt porten (portrom). Det er notert behov for utvendig maling av vinduer i bakgård samt rens/vask og beising av portromsgulvet, som også ble renoveret i fjor sommer.

Hovedvask av trapp og vinduer:

Behovet vurderes til høsten.

Oppdatering av vedtekter:

Styret anser at det bør innkalles til ekstraordinært årsmøte, kun til behandling av oppdaterte vedtekter når forslaget er klart. Styret kontakter Huseierne for bistand.

Økonomi:

Av større kostnader/arbeider i 2024 har vi hatt følgende:

Brannsikring: 631.307

Utsifting kjellervinduer: 89.375

Takarbeider, lekkasjer, takrenner og isfangere: 119.030

Regnskapet for 2024 viser et resultat på 113.952 etter innbetaling til vedlikeholdsfond

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende men husleien må økes ca 5% for å dekke økte kostnader på forsikring, strøm, kommunale avgifter. Spesielt eiendomsskatt og kommunale avgifter har fått en kraftig økning på 13%. Eventuelle større utgifter dekkes ved ekstra innbetalinger.

På vegne av Styret

Jon Rellsve

SAMEIET

OSCARGS GATE 39

RESULTAT	Budsjett 2025	Resultat 2024
Husleieinntekter	488 250	465 003
Trappevask	14 400	20 410
Fellesutgifter til renter på lån		
Ekstraordinær innbetaling		907 237
Andre inntekter	15 000	15 111
SUM inntekter	<u>517 650</u>	<u>1 407 761</u>
Elektrisitet	24 000	24 650
Renhold		
Abonnement kabel-TV/Internett	25 144	
Inventar og utstyr	15 000	8 822
Reparasjon og vedlikehold	20 000	
Ekstraordinær oppussing		239 679
Pipe og brann		631 307
Vaktmestertjenester	7 500	
Regskap/brønnøysund		
Kontorrekvisita		
Trappevask	14 400	20 400
Andre kostnader	1 500	5 685
Gaver		
Forsikringspremier	142 600	139 127
Årsmøte, styremøter etc	3 000	2 588
Eiendomsskatt og kommunale avgifter	252 400	223 775
SUM Driftsutgifter	<u>505 544</u>	<u>1 296 033</u>
Driftsresultat ekskl lån	<u>12 106</u>	<u>111 728</u>
Renteinntekter		
Renteutgifter		2 268
Andre finanskostnader	-50	-44
Netto finansposter	<u>-50</u>	<u>2 224</u>
Resultat	<u>12 056</u>	<u>113 952</u>

BALANSE PR.

Eiendeler:	
Kasse	0
Bankinnskudd	137 076
Påløpne, ikke kapitaliserte renter	
Periodiserte forskuddsbetalte utgifter	
Fordringer på sameierne	333 377
SUM kortsiktige fordringer	<u>470 453</u>
SUM Eiendeler	<u>470 453</u>
Egenkapital og gjeld:	
Årets resultat	
Egenkapital	102 913
Vedlikeholdsfond	
Sum egenkapital	<u>102 913</u>
Gjeld til sameierne	31 181
Banklån	326 083
Annen kortsiktig gjeld	10 276
Sum gjeld	<u>367 540</u>
SUM Gjeld og egenkapital	<u>470 453</u>

SAMEIET OSCARSGATE 39

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023/2024

Styret

Det har vært avholdt fire styremøter i perioden i tillegg til løpende dialog mellom styrets medlemmer.

Styret har bestått av .

Jon Rellsve (formann)

Aleksander Fidje

Knut Øversjøen

Anne Sofie Falkenaas

Styrets arbeider og oppsummering av oppgaver etter fjorårets årsmøte:

Vaktmesterordningen:

Plenklipping har blitt tatt forfallende av de som har ønsket å bidra. Det har fungert relativt greit.

Det er anskaffet ny oppladbar gressklipper og hekkesaks for enklere utførelse uten skjøteledning.

Snømåking har vært fordelt seksjonsvis per uke og har fungert bra.

Styret har organisert trebeskjæring sen høst 2023.

Branntilsyn

Brannsikringsarbeider er i all hovedsak utført men det gjenstår noen detaljer før dette kan bli godskjent av OBRE. Det er også en konflikt med leverandør i forbindelse med utførelse av arbeidene.

Carporter:

På grunn av andre store kostnader til brannsikring valgte styret å utsette prosjektet med carporter ytterligere men det er nå satt i gang igjen med utarbeidelse av forslag fra arkitekt.

Lekkasje ved piper:

Det er utført en jobb med montering av beslag på en pipe for tetting av lekkasje.

Vinduer kjeller:

Det er montert nye vinduer i kjeller under seksjon 2. Disse er en tro kopi av originale vinduer.

Balkonger:

Det er arbeidet med godkjenning av eksisterende balkonger samt nytt balkongprosjekt.,

Fasadevask:

Fasadevask er utført

Økonomi.

Av større kostnader/arbeider i 2023 har vi hatt følgende:

Vask fasade: 21.125

(Brannsikring havner på 2024 regnskapet)

Regnskapet for 2023 viser et resultat på -26.109.

Økonomien i sameiet er grei men husleien må økes for å dekke økte kostnader på forsikring, strøm, kommunale avgifter og kabeltv. Spesielt eiendomsskatt og kommunale avgifter har fått en kraftig økning. Eventuelle større utgifter dekkes ved ekstra innbetalinger.

På vegne av Styret

Jon Rellsve

SAMEIET

OSCARGS GATE 39

	Budsjett 2024	Resultat 2023
RESULTAT		
Husleieinntekter	465 000	415 002
Trappevask	14 400	14 400
Fellesutgifter til avdrag på lån		
Ekstraordinær innbetaling		
Andre inntekter	12 000	12 499
SUM inntekter	<u>491 400</u>	<u>441 901</u>
Elektrisitet	24 000	29 612
Renhold		
Abonnement kabel-TV	47 000	47 081
Inventar og utstyr	15 000	17 726
Reparasjon og vedlikehold	15 000	26 710
Ekstraordinær oppussing		1 200
Råte og soppskader		
Vaktmestertjenester	7 500	
Regskap/brønnøysund		
Kontorrekvisita		
Trappevask	14 400	14 400
Andre kostnader	1 500	1 990
Gaver		
Forsikringspremier	139 000	127 863
Årsmøte, styremøter etc	3 000	3 247
Eiendomsskatt og kommunale avgifter	223 000	187 881
SUM Driftsutgifter	<u>489 400</u>	<u>457 710</u>
Driftsresultat ekskl lån	<u>2 000</u>	<u>-15 809</u>
Renteinntekter		
Renteutgifter		-10 276
Andre finanskostnader	-50	-24
Netto finansposter	<u>-50</u>	<u>-10 300</u>
Resultat	<u>1 950</u>	<u>-26 109</u>

BALANSE PR.

Eiendeler:	
Kasse	0
Bankinnskudd	46 619
Påløpne, ikke kapitaliserte renter	
Periodiserte forskuddsbetalte utgifter	
Kortsiktige fordringer på sameierne	110 488
SUM kortsiktige fordringer	<u>157 107</u>
SUM Eiendeler	<u>157 107</u>
Egenkapital og gjeld:	
Årets resultat	
Egenkapital	36 964
Vedlikeholdsfond	
Sum egenkapital	<u>36 964</u>
Gjeld til sameierne	22 618
Banklån	
Annen kortsiktig gjeld	97 525
Sum gjeld	<u>120 143</u>
SUM Gjeld og egenkapital	<u>157 107</u>

SAMEIERAVTALE FOR SAMEIET OSCARS GATE 39

Mellom sameierne som angitt i vedlegg 1 er det inngått følgende avtale:

1. Navn og formål

Sameiets navn er Oscarsgate 39.

Sameiets formål er eie, vedlikehold og drift av Oscars gate 39, 0258 Oslo, gårdsnummer 213, bruksnummer 290 i Oslo Kommune.

Eiendommen er seksjonert i 7 bruksenheter til boligformål med hjemmel i Lov om eierseksjoner med sameiebrøk slik det fremgår av vedlegg 1.

2. Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet til boligformål og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten eller fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved inngåelse av denne sameieavtale disponerer hver sameier et antall lofts- og kjellerboder som vedlagte oversikt viser. Videre gjelder fordeling av carporter for seksjon nr 2, 3, 4, 5 og 7, samt plass for og rett til oppføring av ny carport for seksjon nr 6, samt biloppstillingsplass for seksjon nr 1 slik det fremgår av vedlagte skisse til denne avtale: Fordeling av carporter Oscarsgt. 39.

3. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den enkelte sameier skal holde forsvarlig vedlikeholde boder og carport som han/hun benytter eller midlertidig disponerer.

Hver av avtalepartene er selv ansvarlig for indre vedlikehold, dvs vedlikehold innenfor terskel til inngangs- og bakdør. Utforming av og farge på yttersiden av inngangsdør er således et fellesanliggende, mens låser og sikringsanordninger er den enkelte avtaleparts ansvar. Større bygningsmessige indre endringer må godkjennes av sameiets fellesmøte (flytting av vegger, endring av røropplegg, nye døråpninger, forhold som kan påvirke fasader m.v.)

For vedlikeholdsarbeider over kr 25 000,- skal styret innhente anbud fra minst to entreprenører. Det skal inngå skriftlig kontrakt om anbudets utførelse. Styrets leder påser at arbeidet er utført i samsvar med kontrakt før regning honoreres.

4. Fordeling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver betale månedlig á konto beløp til dekning av løpende driftsutgifter ved eiendommen. Beløpet fastsettes i sameiermøtet og fordeles likt på hver av de 7 eierseksjoner.

Sameiet skal ha et fond til ekstraordinært vedlikehold. Fondet var i 1999 kr. 200.000. Ytterligere innbetaling til vedlikeholdsfondet skal skje i henhold til sameiebrøken.

Øvrige kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

5. Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers hushold har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, revisor, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Sameiets styre skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ordinært sameiermøte innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kalles inn skriftlig med minst tre dagers varsel. Møteinnkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den frist som er satt, se ovenfor i denne bestemmelses 6. ledd.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for det foregående kalenderår og
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteledere og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiet regnes flertallet etter antall boligseksjoner slik at hver seksjon gir en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.

Styret velges i sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør inntil sameiermøtet velger nye medlemmer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er styrelederen ikke tilstede, og det ikke er valgt

noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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

8. Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. regnskap for det foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiemøte.

Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt i sameiemøtet. Revisor tjenestegjør til annen revisor er valgt.

9. Overdragelse av seksjoner

Ved salg eller overdragelse av seksjon(er) i sameiet skal ny hjemmelshaver godkjenne og tiltre denne avtale i underskrevet erklæring som vedlegges avtalen. Vedlegg 1 til avtalen oppdateres ved hjemmelsovergang.

Oslo 28.11.2001

.....
.....

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter [§ 26 i Lov om Eierseksjoner](#) av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i [eierseksjonslovens § 27](#).

2. Utleie av leilighet

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

Søppelkasser er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelhuset. Er søppelkasser fulle skal søppel ikke legges ved siden av søppelkasse men oppbevares i egen seksjon inntil beholdere er tømt. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal avføring fjernes.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 07.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slik varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til nabo. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0730 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

5.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

6. BRANNSIKKERHET

6.1. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område (fellesarealer).

6.2. Brannsikringsutstyr : I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.

6.3. Det skal ikke benyttes lys med åpen flamme innendørs i fellesarealene eller i kjøreporten.

7. HUSLEIE

Fastsatt husleie/felleskostnader skal uoppfordret innbetales den 1. hver måned.

8. BRUK AV CARPORT

Bruk av egen carport skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

9. FELLESAREALER

- 9.1. Beboerne har et felles ansvar for at området generelt fremtrer som ryddig og velordnet.
- 9.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 9.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 9.4. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
Barnevogn er tillatt plassert i 1etg ved postkassene.
- 9.5. Vinduer i oppganger skal ikke stå åpne om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.
- 9.6. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer.
- 9.7. Parkeringsplassen som ikke er reservert for bestemte sameiere kan brukes av gjester til sameiet samt beboere. Dersom en plass benyttes på regelmessig basis (mer enn 15dg/mnd) skal det betales en leie til sameiet på kr 1000/mnd.
- 9.8. Forhagene disponeres av sameierne.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 10.1. Ved brudd på punkt 3 kan sameiet viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til seksjonseier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene.
- 10.2. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.
- 10.3. Varsel skal inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.



Oslo

S-2997

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl., området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [197550002](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 030 - Smart, trygg og grønn).



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
EIENDOMMENE LANGS PARKVEIEN M. FL., OMRÅDET BAK SLOTTET.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.

- a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
- b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

§ 4.

- a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 5. De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke.

§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

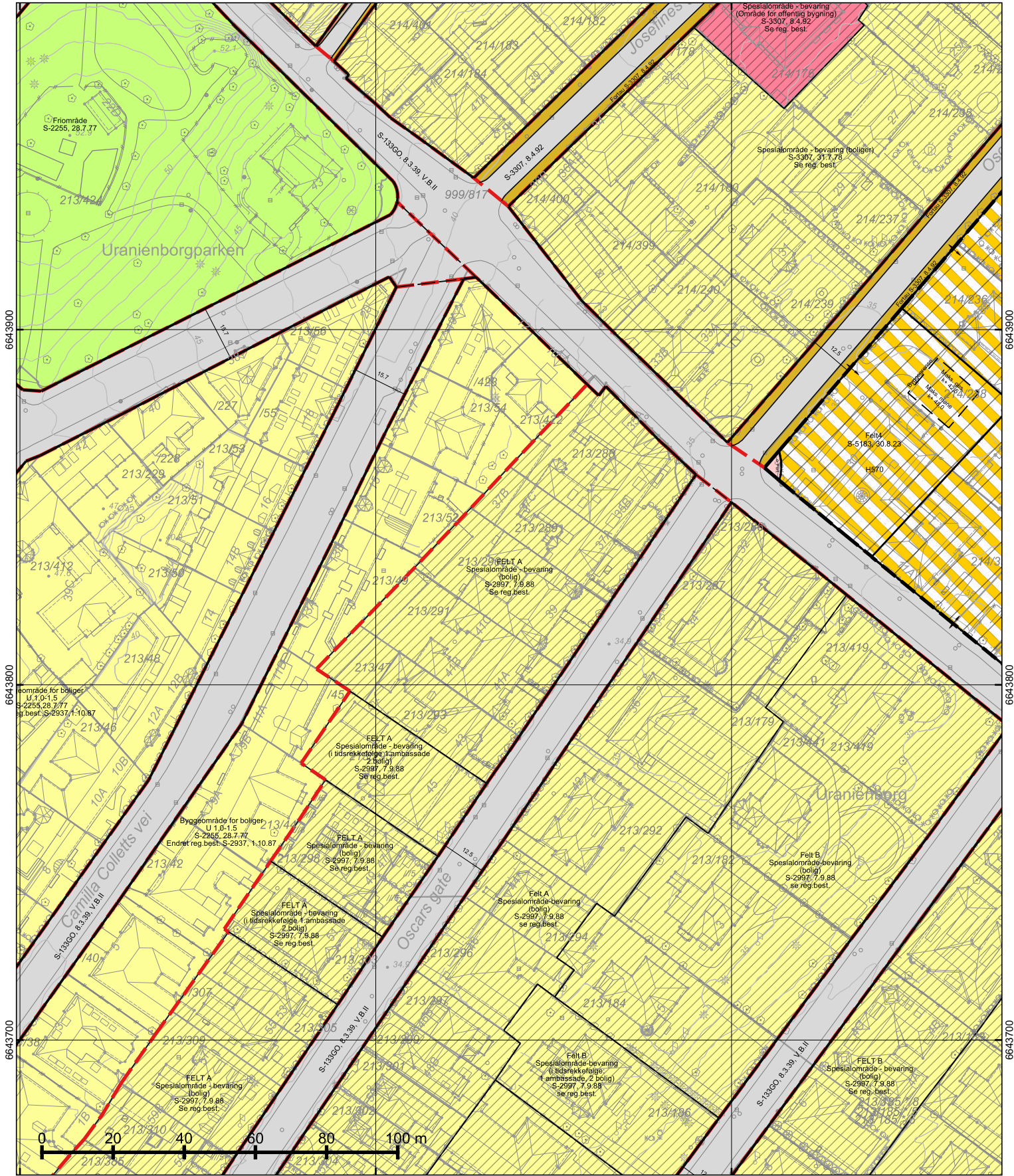
§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17, Riddervolds gate 6 og 8.

§ 8. Ved restaurering som har omfang av hovedombygging eller nybygg må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreducerende tiltak i forbindelse med byggemelding.

596200

596300

596400



596200

596300

596400

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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.11.2024

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
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136189/ 86501445

Adresse: OSCARS GATE 39

Gnr/Bnr: 213/290

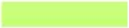
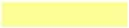
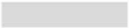
Deres ref.: 40067/
WM120_43_3004135

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2012 - Fortau

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig

 RbBevaringGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 312 - Fortau

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

596100

596400

596700

664100

664100

664300

664300

6643500

6643500

596100

596400

596700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 136189/86501445

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004135

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Marius Jøtun Bråthen
OSCARS GATE 39

Dato: 15.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501445
8164197

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 290

Vi viser til bestilling av 20241115 for OSCARS GATE 39.

GNR. 213 BNR. 290

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.03.1875.

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

1103 m²

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

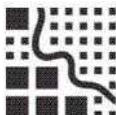
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

Kundesenteret:

23 49 10 00

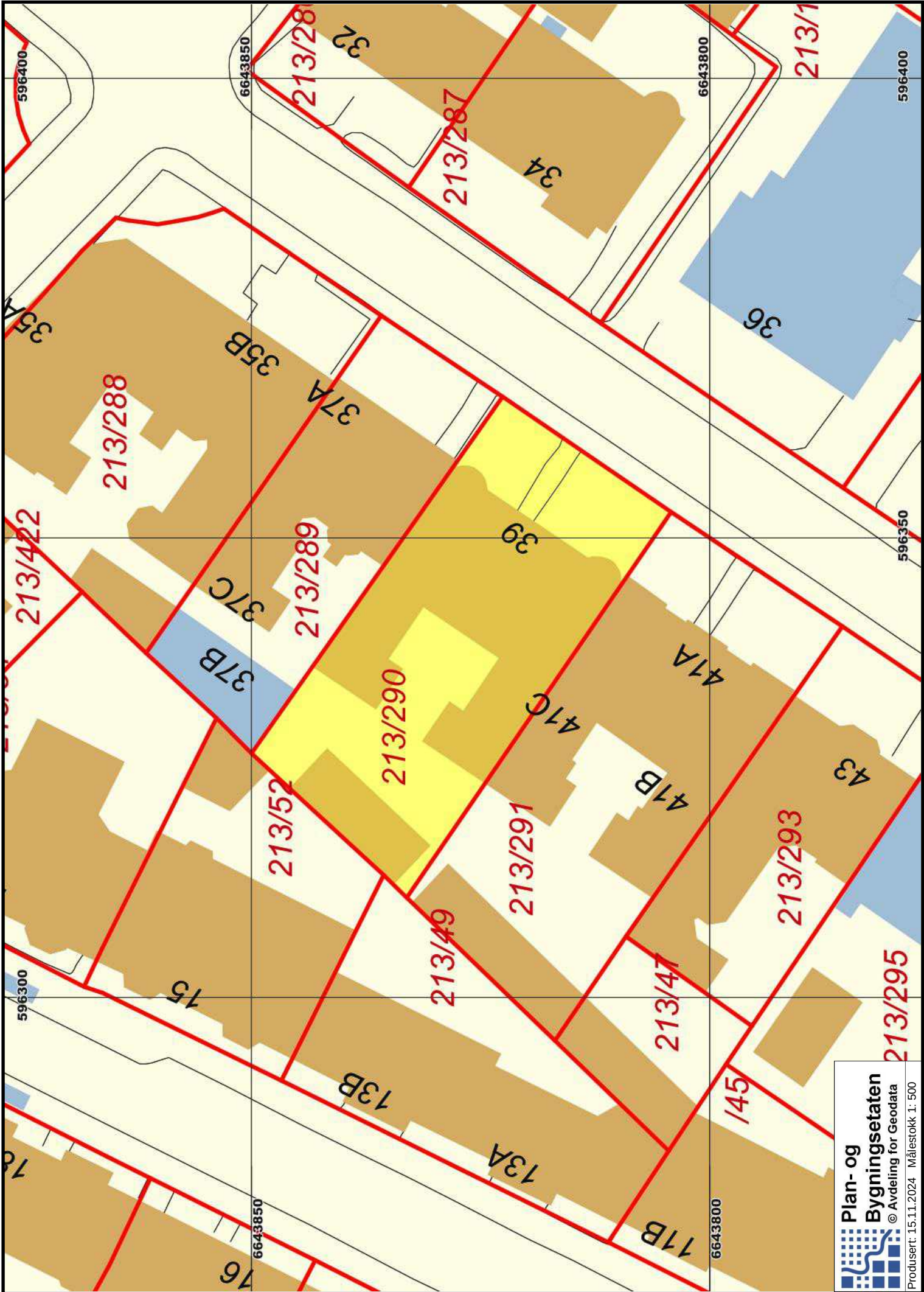
Telefaks:

23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0878 (Marius Jøtun Bråthen)
Vår referanse: 3628523/25311286
Bestilling: C3 2024-11-18 (3) 145

Dato
18.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20807	105	28.4.1999	URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	290	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST**28 APR 1999****OSLO BYSKRIVEREMBETE****DOKNR.: 20 807****BESTEMMELSE OM ENDRING AV FORMÅL****GNR 213, BNR 290, SNR 1 I OSLO KOMMUNE**

Gnr 213, bnr 290, snr 1 i Oslo Kommune er seksjonert til boligformål. Enhver endring av formålet til seksjon nr 1 er betinget av samtykke fra hver av de til enhver tid grunnbokførte hjemmelshavere til seksjon nr 2,3,4,5,6 og 7 i gnr 213, bnr 290 i Oslo Kommune.

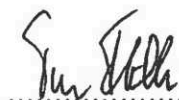
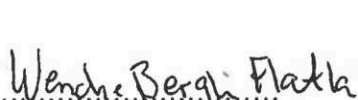
Oslo, 19.04.99


.....
Ivar Mytting

Hjemmelshaver seksjon nr 2


.....
Unn Veronica Klyve

Hjemmelshaver seksjon nr 3

 
.....
Tore Flatla Wenche Bergli Flatla

Hjemmelshaver seksjon nr 4


.....
Egil Hjalmar Danielsen

Hjemmelshaver seksjon nr 5


.....
Ruth Mørk

Hjemmelshaver seksjon nr 6


.....
Reidar Sandbakken

Hjemmelshaver seksjon nr 7

Doknr. 20807 Tinglyst 28.04.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TEXO MUR & PIPE AS
Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5
1065 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201708311-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen

Dato: 02.08.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 39	Eiendom:	213/290/0/0
Tiltakshaver:	JON RELLSVE	Adresse:	OSCARS GATE 39, 0258 OSLO
Søker:	TEXO MUR & PIPE AS	Adresse:	Bolignr. H0906 Henrik Sørensens vei 5, 1065 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Oscars gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 01.08.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.08.2017 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

JON RELLSVE, OSCARS GATE 39, 0258 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Oscars gate 39

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 194 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
789 elever, 43 klasser	0.5 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	12 min	🚶
593 elever, 37 klasser	1 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
341 elever, 18 klasser	1.2 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1...	8 min	🚶
408 elever, 30 klasser	0.6 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
416 elever, 25 klasser	1.7 km	
Hartvig Nissens skole	6 min	🚶
630 elever	0.5 km	
Kristelig gymnasium	8 min	🚶
450 elever, 15 klasser	0.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Uranienborgveien	2 min	🚶
Linje 21	0.2 km	
🚶 Riddervolds plass	3 min	🚶
Linje 11	0.3 km	
🚶 Nationaltheatret stasjon	12 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	1 km	
🚶 Nationaltheatret	12 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km	
🚶 Oslo S	9 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.3 km	

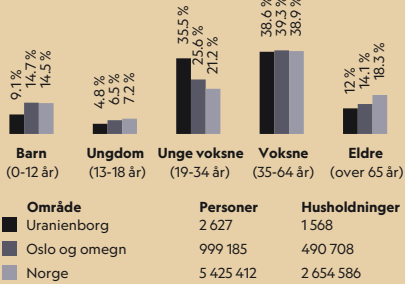
BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
30 barn	0.2 km	
Treklang Montessoribarnehage (1-5 å...	7 min	🚶
34 barn	0.5 km	
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år)	7 min	🚶
14 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	4 min	🚶
Joker Briskeby	5 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 61/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

🏠 Uranienborg skole	6 min	🚶
🏠 Inkognito terrasse balløkke	8 min	🚶
🏠 EVO Oscarsgate	5 min	🚶
🏠 Fresh Fitness Majorstuen	8 min	🚶

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

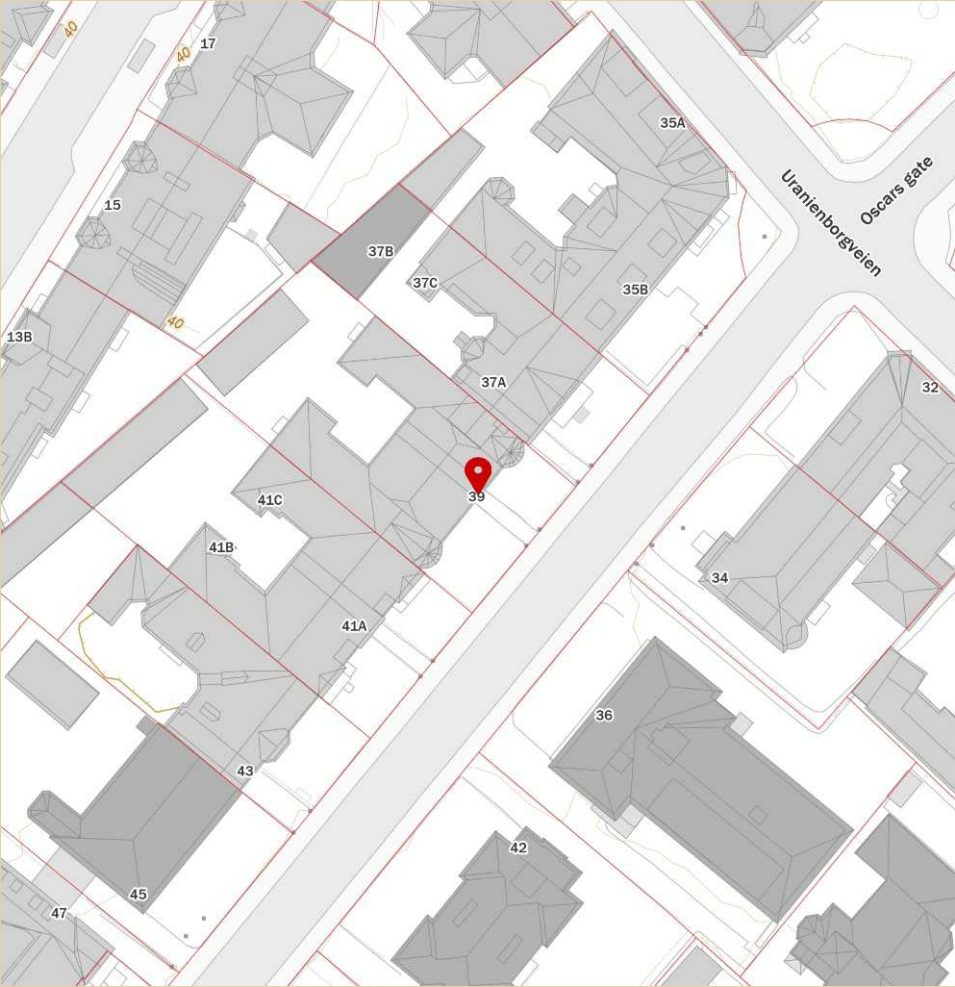
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100





Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0878 (Marius Jøtun Bråthen)
Vår referanse: 3628522/25311281
Bestilling: C3 2024-11-18 (3) 146

Dato
18.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20827	105	28.4.1999	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	290	0	3

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

RETURNERES TIL:

Hege Mørk
Løvenskiolds vei 6A
1358 Jar

TINGLYST

28 APR 1999

OSLO BYSKRIFTSBOKFØRSELSEN

DAGBOKNR.: 20827

Begjæring om:

- ☐
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☒
- Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	213	290		3-6

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
241153	Unn Veronica Klyve	
100140	Tore Flatla	
170548	Wenche Bergli Flatla	
020626	Egil Hjalmar Danielsen	
030413	Ruth Mørk	


Doknr. 20827 Tinglyst: 28.04.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (if. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3		230		15				27				39			
4		209		16				28				40			
5		230		17				29				41			
6		209		18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								878 =nevner:				1.471			

4. SUPPLERENDE TEKST

I fellet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

I opprinnelig seksjonsbegjæring var sameiebrøken ved en feil byttet om for seksjonene 3 og 4 og for seksjonene 5 og 6.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
17.03.99	Ruth Mørk Unn Veronica Klyve Tore Flatla	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☐ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato Oslo 17.03.99	Hjemmelshaver (§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Ivar Mytting</i> Ivar Mytting Unn Veronica Klyve <i>Tore Flatla</i> Tore Flatla <i>Wenche Bergli Flatla</i> Wenche Bergli Flatla <i>Egil Hjalmar Danielsen</i> Egil Hjalmar Danielsen <i>Ruth Mørk</i> Ruth Mørk <i>Reidar Sandbakken</i> Reidar Sandbakken	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) <i>Kids Danielsen</i> <i>Reidar Sandbakken</i>
--	---	--

DATO 17.03.99	PARTENES UNDERSKRIFTER <i>Unn Veronica Klyve</i> Unn Veronica Klyve <i>Tore Flatla</i> Tore Flatla	<i>Ruth Mørk</i> Ruth Mørk <i>Egil Hjalmar Danielsen</i> Egil Hjalmar Danielsen <i>Wenche Bergli Flatla</i> Wenche Bergli Flatla	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
-------------------------	--	---	--

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

- ☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
 eller
☐ Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

 Dato, Sted
17.03.99 Oslo

 Underskrift
Unn Veronica Klyve
 Unn Veronica Klyve (styrets formann)

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
 Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
				kommune

Dato	Stempel og underskrift

DATO 17.03.99	PARTENES UNDERSKRIFTER <i>Unn Veronica Klyve</i> Unn Veronica Klyve <i>Tore Flatla</i> Tore Flatla	Ruth Mørk <i>Ruth Mørk</i> <i>Egil Hjalmar Danielsen</i> Egil Hjalmar Danielsen Wenche Bergli Flatla Wenche Bergli Flatla	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER RESEKSJONERING
-------------------------	--	--	---



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0878 (Marius Jøtun Bråthen)
Vår referanse: 3628521/25311276
Bestilling: C3 2024-11-18 (3) 144

Dato
18.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
85583	105	29.12.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	290	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

29.DEC.86 085583

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 290	Fnr. Oslo	Kommune Oslo
2. Eier	Navn 1. Ivar Mytting 2. Ragna Flatla 3. Vidar Helgheim 4. Ole Mørk 5. Egil Danielsen 6. Reidar Sandbakken			Fødselsdato (dag, mnd., år) 010850 210809 181052 170809 010626 180110
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☒ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

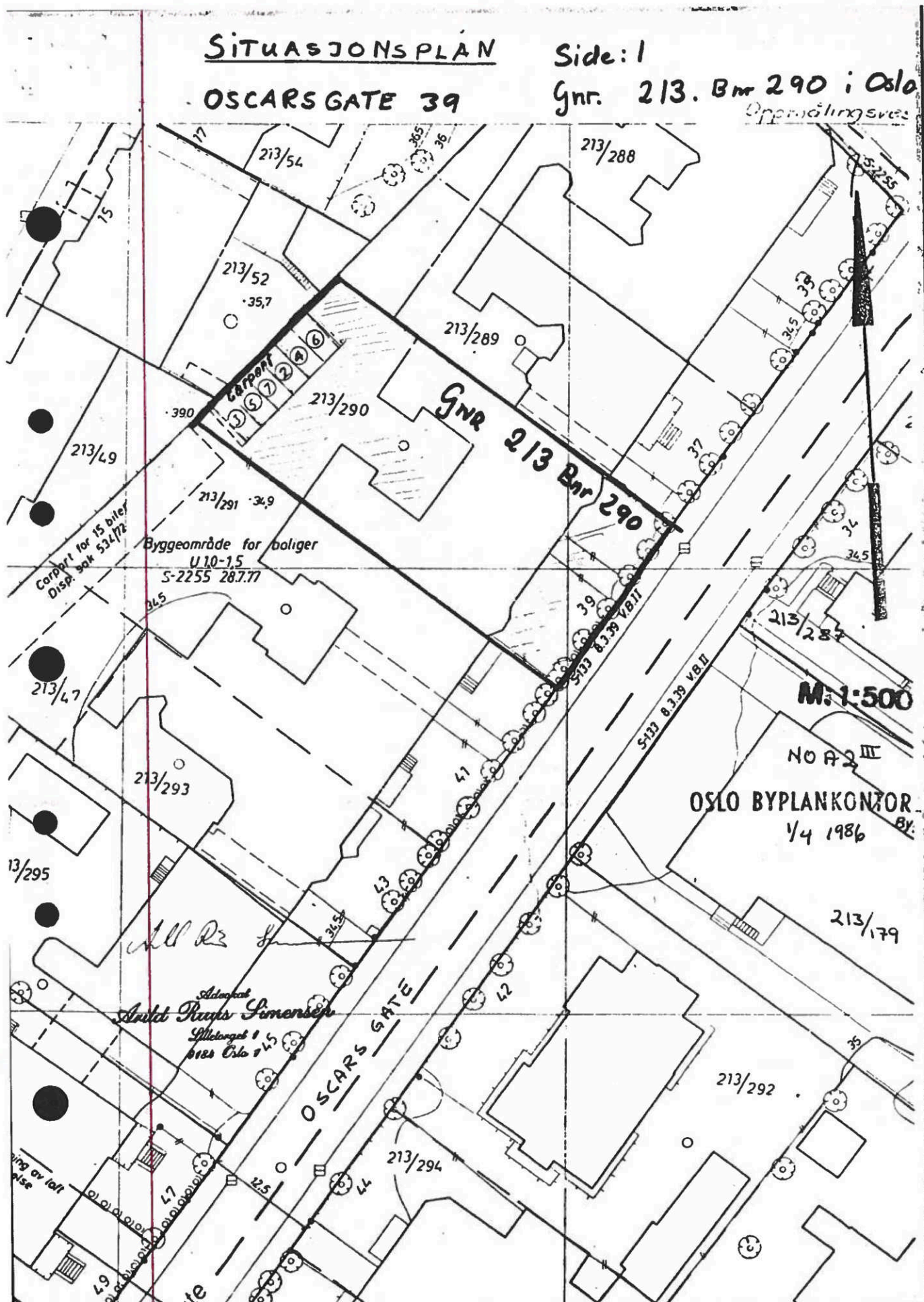
Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1471	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	181	21		
2	B	207	22		
3	B	209	23		
4	B	230	24		
5	B	209	24		
6	B	230	26		
7	B	205	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1 471	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato 1. desember 1986		Hjemmelshaver(ne)s underskrift I henhold til fullmakt av 1. desember 1986  Arild Ruus Simensen Advokat			
Sted Oslo					

Dokumentet returneres til:

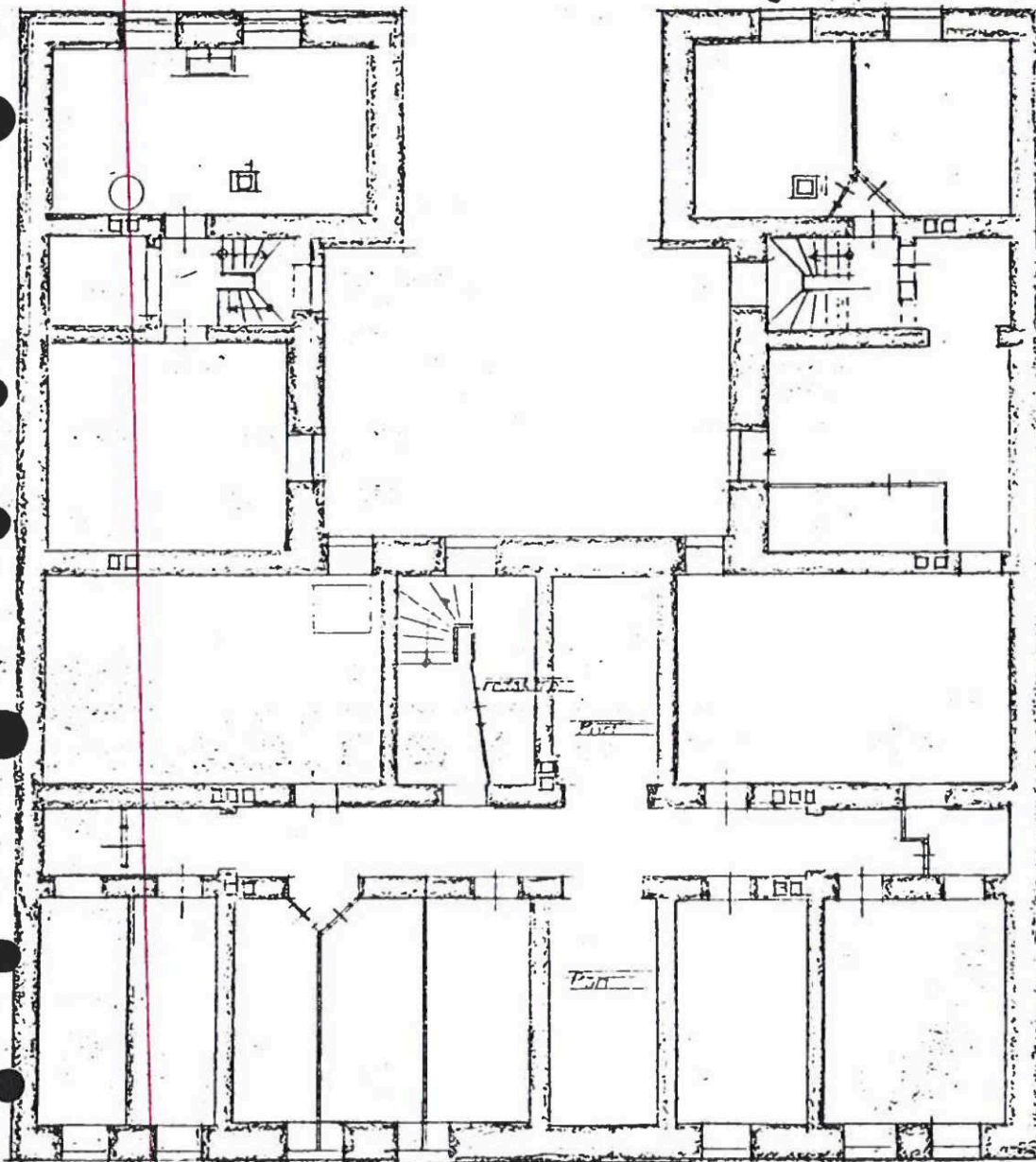
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Arild Ruus Simensen	Lilletorget 1, 0184 Oslo 1	41 67 60



KJELLERPLAN

Side : 2

Gnr. 213 Bnr 290 Oslo



AKR - L

Arkitekt
Astrid Ruus Simensen
Lilleveget 8
0124 Oslo 7

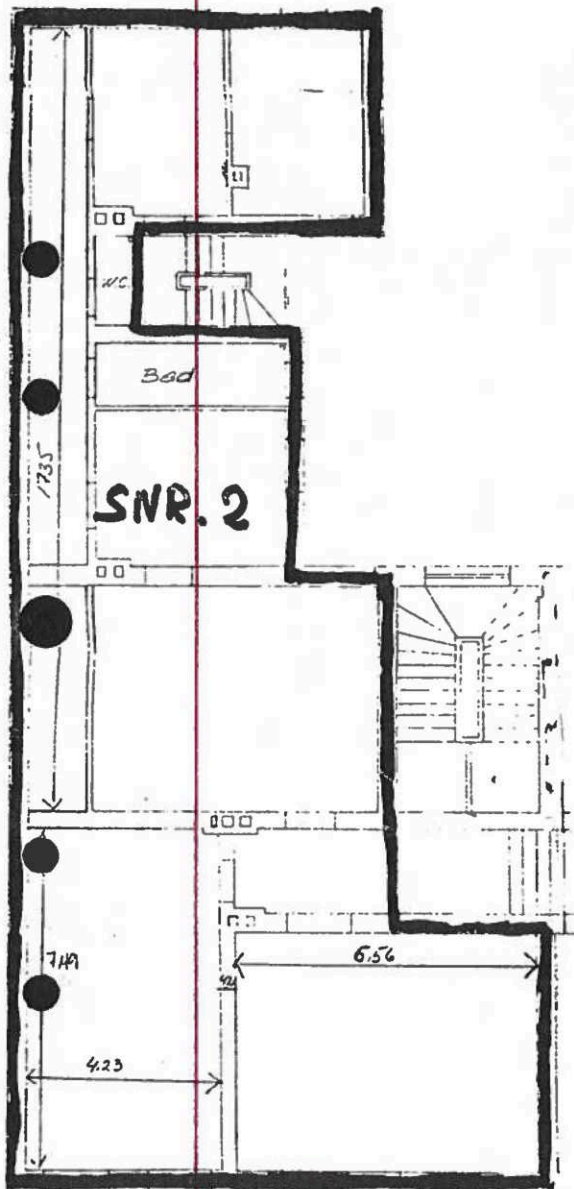
Oscars g 39
Kjeller

Skat 1:100

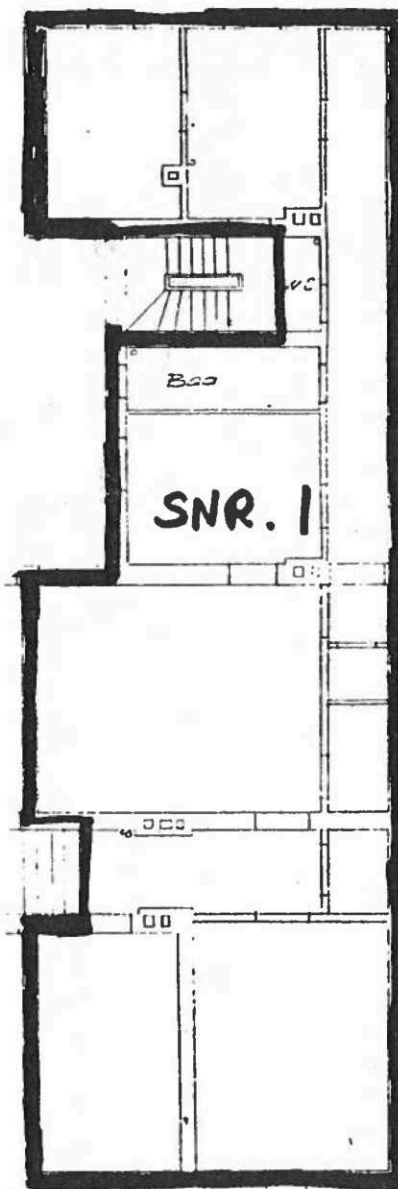
1. ETASJE

SIDE : 3

Gnr. 213 Bnr 290 Oslo



Port



Årild R. Simonsen

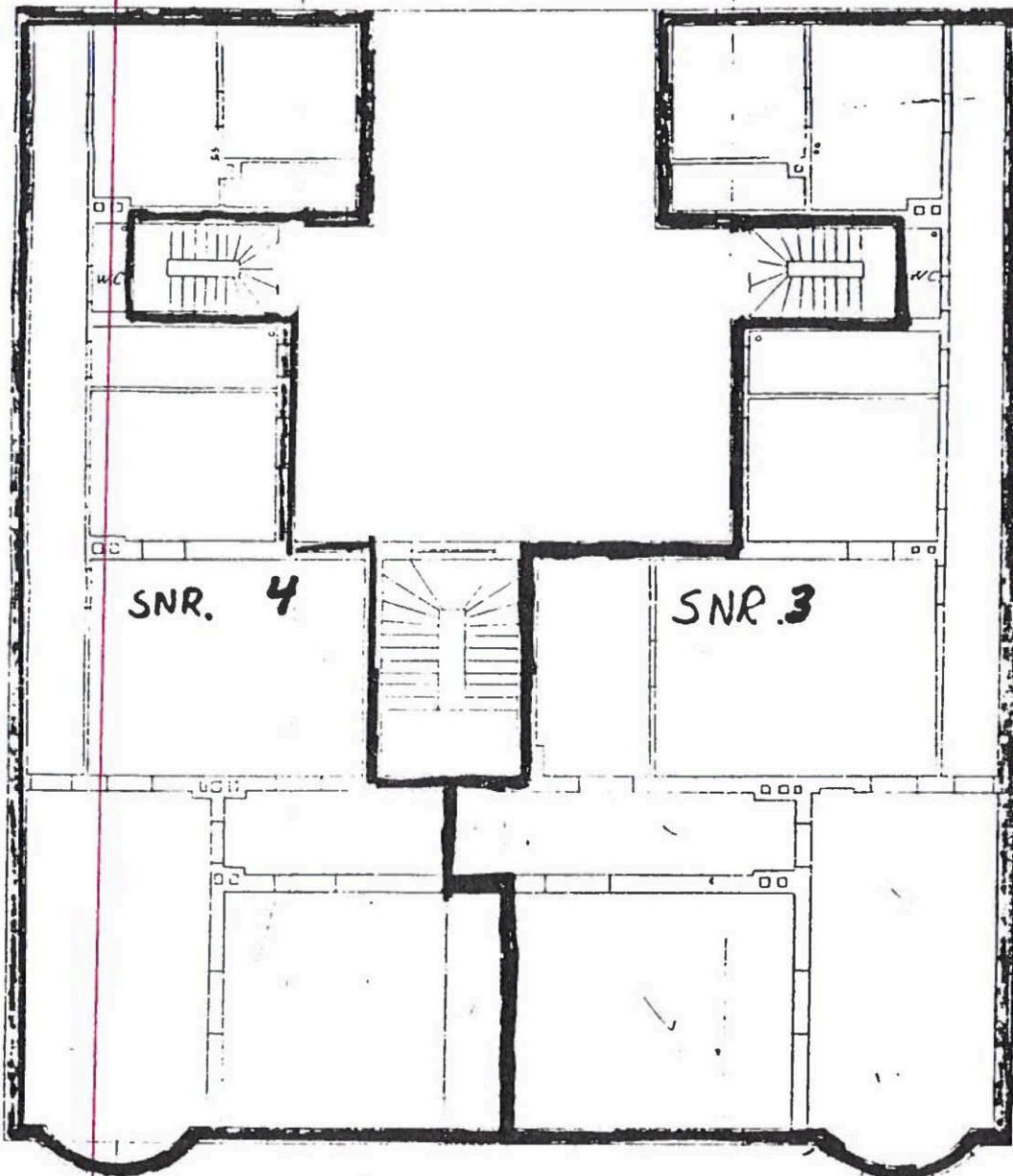
Advokat
Årild R. Simonsen
Lillestrøget 9
0125 Oslo 9

Oscarsgt 39		STATENS BYGG- OG EIERL. DIREKTORAT DISTRIKTET FOR OSLO
1. etasje		1.100

2. ETASJE

SIDE: 4

Gnr. 213 Bnr 290 i Oslo



Arild Ruus Simensen

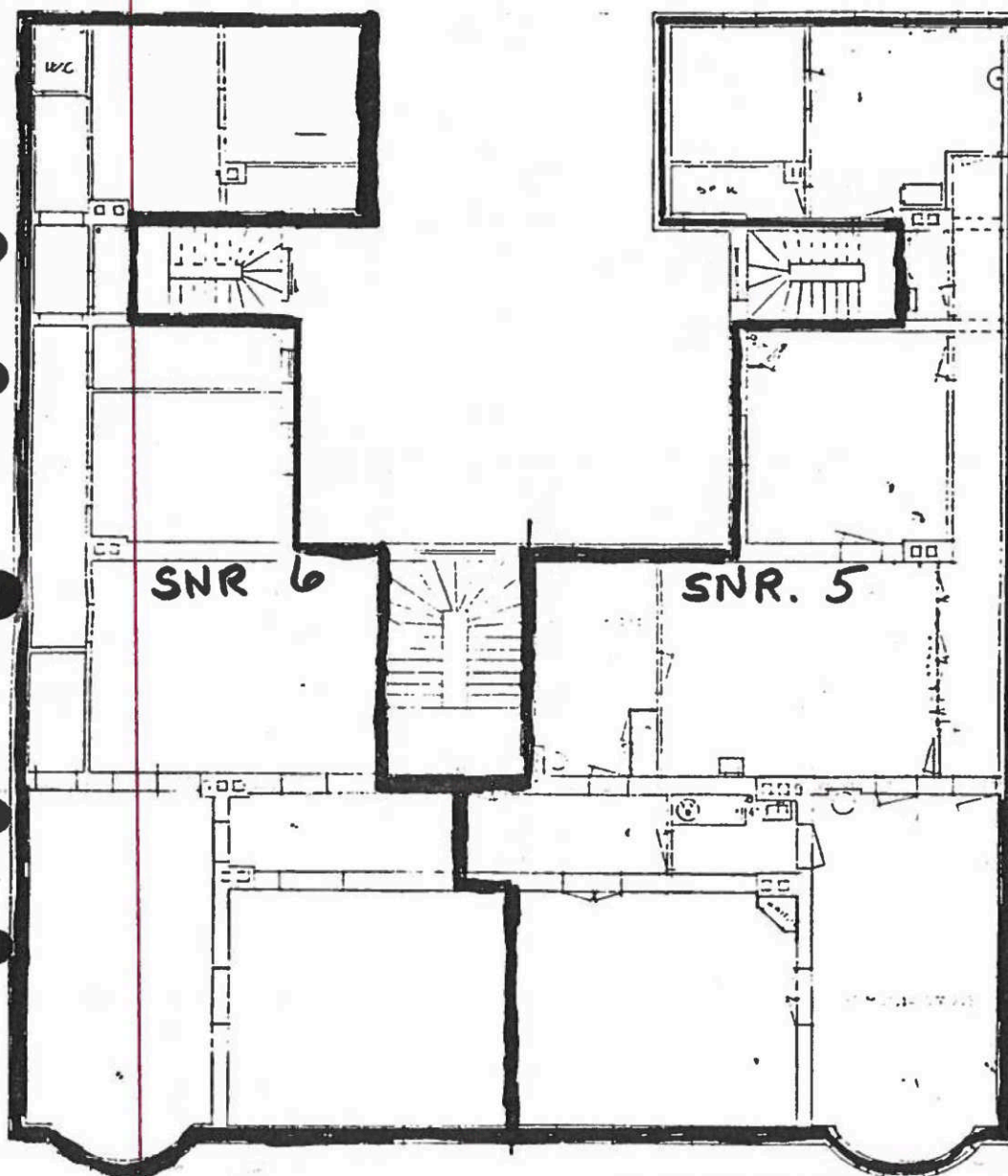
Arild Ruus Simensen
Sjøløstveit 1
0124 Oslo 7

Oscarsgt 39		12/12-65
2. etasje		1:100
STATENS BYGG- OG EIERDELSINSTRUKTØR		

3. etasje

SIDE : 5

GNR 213 . BNR 290 , Oslo



Arild Rius Simensen

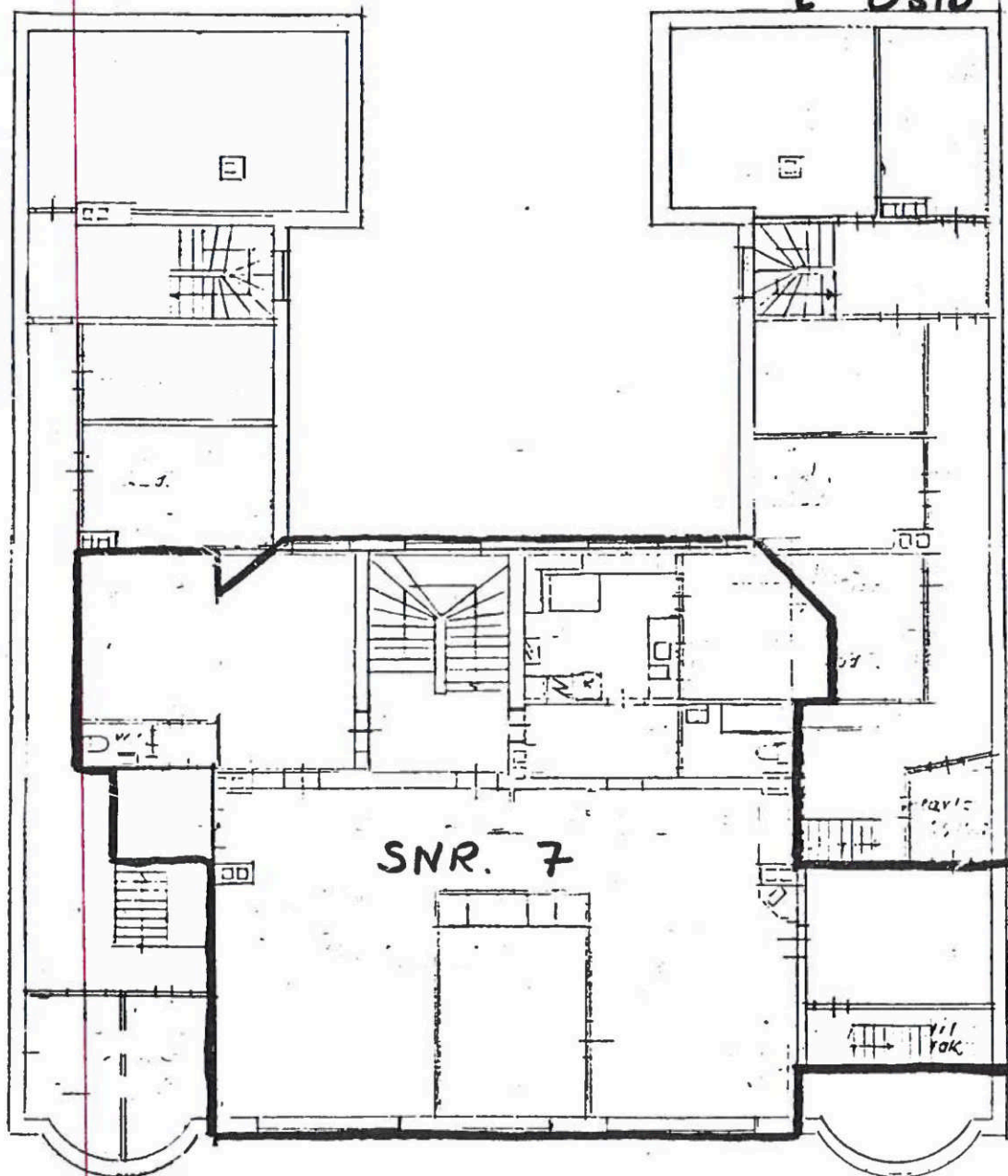
Arild Rius Simensen
Lilleengen 1
0120 Oslo 9

Oscarsgt 39		RETTET. 29/1-73 5-5
3 etasje		17/12-65
STATENS BYGG		1:100
UTSTAV		

4. ETASJE

SIDE: 6

Gnr. 213 Bnr. 290
Oslo



Oscars gt 32
Plan nr. 100
A. 100

Attestert
Arnold Rius Simensen
Lillestrøket 1
0182 Oslo 1

DAGBOKFØRT

29.DEC.86 085583

BYSKRIVEREN I OSLO

Rørverket AS
Konowsgt 81
0196 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 09.04.2025
202551075 - 7
Nils-Bjørnar Flatlandsmo
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: OSCARS GATE 39 Eiendom: 213/290/0/0
Tiltakshaver: Ole Geir Hagen Søker: Rørverket AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Oscars gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytting av avløp gjennom etasjeskillere, mottatt 07.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551075			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Eksisterende planer			1/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Ole Geir Hagen, Johan Svendsens vei 21, 1410 KOLBOTN

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202214752 - 7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Daniel Rydland	Dato: 07.06.2023
-------------	--	----------------------------------	------------------

Adresse:	OSCARS GATE 39	Eiendom:	213/290/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARS GATE 39	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oscars gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av seks piper, mottatt 05.06.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker



Kopi til:

SAMEIET OSCARS GATE 39, Oscars gate 39, 0258 OSLO

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/14655-4

Saksbehandler
Daniel Rydland

Dato
06.11.2025

Adresse: Oscars gate 39
Eiendom: 213/290
Ansvarlig søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakshaver: SAMEIET OSCARS GATE 39

Ferdigattest – Oscars gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av balkonger, mottatt 24.10.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Daniel Rydland
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Plan_2_etasje
Plan_3_etasje
Fasader

Mottakere:
BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg

Kopi til:
SAMEIET OSCARS GATE 39, Aleksander Fidje

MOI ARKITEKTER AS
Rugdeveien 18
1395 HVALSTAD

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 23.05.2025
202553548 - 6 Zeeshan Aziz
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: OSCARS GATE 39 Eiendom: 213/290/0/0
Tiltakshaver: Ole Geir Hagen Søker: MOI ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Oscars gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer i leilighet H0202 mottatt 22.05.2025.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202553548			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/9
Fasade øst med berørte vinduer			1/12

Klagefristen er tre uker

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



Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - fungerende seksjonsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

Ole Geir Hagen, Johan Svendsens vei 21, 1410 KOLBOTN



678.1034-1051.
85

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 39.

Oskars gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: $1251 \text{ m}^2 = 492,57 \text{ m}^2$

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) $536 \text{ m}^2 = 211,02 \text{ m}^2$

Bygningens Bestemmelse (§ 70)

Beboelseslejligheder

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

$21'15''$

Oskars gade = 20' bred. Foran bygningen til denne gade 15' bred ubebygget gaardsplads i hele længden

Etagernes Antal

3

Etagernes Høider (§ 44)

$5'15''$

Fundamentering (§ 25)

Graastensmør paa heller.

Isolation (§ 26)

asfaltpap paa

Alle rum i kjælderen drænes langs væggen med afløb til (hoved)kloakken fra bryggerhuskumme. — (se kjælderplan blad 6.)

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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:

Oscars gate 39, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 290, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260120

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Carl P. Sveistrup

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 980 45 319

E-post:

carl.sveistrup@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-